

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	29,673,180	23,203,670
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	5,373,917	2,017,481
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	5,002,554	728,550
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	40,898	79,077
11030010	CLIENTES	102,769	128,356
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-61,871	-49,279
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	115,683	1,025,948
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	115,683	1,025,948
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	0	0
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	214,782	183,906
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	8,858	8,409
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	205,924	175,497
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	24,299,263	21,186,189
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	0	0
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0	0
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	0	0
12030010	INMUEBLES	0	0
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0
12030030	OTROS EQUIPOS	0	0
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24,298,809	21,146,337
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	454	39,852
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	454	39,852
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	0	0
20000000	PASIVOS TOTALES	11,490,556	12,544,797
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	353,744	1,212,892
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	803,355
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	353,744	409,537
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	0	0
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	0	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	0	0
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	11,136,812	11,331,905
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	10,974,936	11,183,919
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	161,876	147,986
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	161,876	147,986
30000000	CAPITAL CONTABLE	18,182,624	10,658,873
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	18,182,624	10,658,873
30030000	CAPITAL SOCIAL	15,681,752	9,900,604
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	0	246,413
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	246,413	0
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	487,516	513,855
30080050	OTROS	-733,929	-267,442
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	2,500,872	511,856
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	2,500,872	511,856
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	0	0
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	0	0
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	0	0
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	53,261	56,935
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	1,784,262	464,175	966,883	437,797
40010010	SERVICIOS	0	464,175	0	437,797
40010020	VENTA DE BIENES	0	0	0	0
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	1,784,262	0	966,883	0
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	0	0	0	0
40020000	COSTO DE VENTAS	0	0	0	0
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	1,784,262	464,175	966,883	437,797
40030000	GASTOS GENERALES	693,161	233,016	508,301	162,581
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	1,091,101	231,159	458,582	275,216
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	362,006	87,373	309,753	103,161
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	1,453,107	318,532	768,335	378,377
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	119,825	72,370	247,860	127,128
40070010	INTERESES GANADOS	32,061	25,462	954	606
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	87,764	46,908	106,440	4,164
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	590	2,620
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	139,876	119,738
40080000	GASTOS FINANCIEROS	1,085,416	552,121	502,340	203,872
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	447,052	109,081	185,830	127,607
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	586,826	439,690	60,431	14,037
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	39,973	2,566	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	11,565	784	256,079	62,228
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-965,591	-479,751	-254,480	-76,744
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	487,516	-161,219	513,855	301,633
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	0	0	0	0
40120010	IMPUESTO CAUSADO	0	0	0	0
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	0	0	0	0
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	487,516	-161,219	513,855	301,633
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	487,516	-161,219	513,855	301,633
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	487,516	-161,219	513,855	301,633
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0.00	0	0.00	0.00
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0	0.00	0.00

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
(NETOS DE IMPUESTOS)**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
4020000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	487,516	-161,219	513,855	301,633
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	487,516	-161,219	513,855	301,633
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	487,516	-161,219	513,855	301,633

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
9200010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	1,784,262	966,883
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	1,453,107	768,335
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	487,516	513,855
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	487,516	513,855
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	0	0

(*) DEFINIRA CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ULTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: TERRA

CIBANCO, S.A. INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2014

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	9,900,604	0	0	0	0	0	-267,442	0	9,633,162	0	9,633,162
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	511,856	511,856	0	511,856
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	513,855	0	513,855	0	513,855
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	9,900,604	0	0	0	0	0	246,413	511,856	10,658,873	0	10,658,873
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	9,900,604	0	0	0	0	0	246,413	511,856	10,658,873	0	10,658,873
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	5,781,148	0	0	0	0	0	-733,929	0	5,047,219	0	5,047,219
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	1,989,016	1,989,016	0	1,989,016
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	487,516	0	487,516	0	487,516
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	15,681,752	0	0	0	0	0	0	2,500,872	18,182,624	0	18,182,624

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	487,516	513,855
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	38,701	12,011
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	38,701	12,011
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-206,624	-188,566
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	0	0
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	0	0
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	-206,624	-188,566
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	84,316	-136,861
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	0	0
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	39,973	3,015
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	44,343	-139,876
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	403,909	200,439
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	836,964	-743,419
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-522	-91,088
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	0	0
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	879,389	-1,209,854
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-55,793	409,537
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	13,890	147,986
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	0	0
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,240,873	-542,980
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-237,929	-18,432,232
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	-248,940	-18,991,584
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	11,011	559,352
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	0	0
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2,579,681	19,801,041
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	22,066,264
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-2,467,263	-10,091,580
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	5,891,767	8,136,562
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-844,548	-267,442
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	0	0
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-275	-42,763

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	3,582,625	825,829
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	691,379	-97,279
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	728,550	0
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	5,002,554	728,550

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

HECHOS DESTACADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

OPERATIVOS

- LA TASA DE OCUPACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 FUE DEL 91.2%; CONSIDERANDO LAS CARTAS DE INTENCIÓN FIRMADAS, LA OCUPACIÓN AL CIERRE DE AÑO FUE DE 92.0%. ADICIONALMENTE, LA TASA DE OCUPACIÓN PROMEDIO EN EL 4T14 FUE DE 91.3%.
- LA RENTA PROMEDIO ANUALIZADA DEL PORTAFOLIO POR PIE CUADRADO AL CIERRE DE 2014 FUE US\$4.82.
- AL CIERRE DE 2014, TERRAFINA REGISTRÓ UN TOTAL DE 31.0 MILLONES DE PIES CUADRADOS (MPC) DE ÁREA RENTABLE BRUTA (ARB) INTEGRADA POR 218 PROPIEDADES Y 228 INQUILINOS.
- EL TOTAL DE ACTIVIDADES POR ARRENDAMIENTO DE 2014 FUE DE 9.1 MPC DE LOS CUALES 16.3% CORRESPONDEN A NUEVOS CONTRATOS, 54.4% A RENOVACIONES Y 29.2% A RENOVACIONES ANTICIPADAS. ESTA ACTIVIDAD SE CONCENTRÓ PRINCIPALMENTE EN LOS MERCADOS DE CUAUTITLÁN IZCALLI, CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, SAN LUIS POTOSÍ, MONTERREY, TIJUANA Y RAMOS ARIZPE.
- EL TOTAL DE DESARROLLOS EN 2014 FUE DE 271 MIL PIES CUADRADOS, DE LOS CUALES 54 MIL FUERON EXPANSIONES Y 217 MIL FUERON EDIFICIOS BTS. SE ESTIMA QUE ESTAS ACTIVIDADES DE NUEVOS DESARROLLOS CONTRIBUIRÁN CON US\$1.5 MILLONES EN LA GENERACIÓN DE INGRESO OPERATIVO NETO (ION) PARA EL 2015. LA TASA DE RETORNO DE LAS EXPANSIONES REALIZADAS EN EL 2014 FUE 12.2%.

FINANCIEROS

- LOS INGRESOS POR RENTAS DE 2014 ALCANZARON US\$130.7 MILLONES, DE LOS CUALES US\$33.1 MILLONES CORRESPONDEN AL 4T14 Y REPRESENTAN UN INCREMENTO DE 4.9% COMPARADO CON EL 4T13.
 - EL ION DE 2014 FUE US\$126.3 MILLONES DE LOS CUALES US\$32.1 MILLONES CORRESPONDEN AL 4T14 Y REPRESENTA UN INCREMENTO DE 3.4% COMPARADO CON EL 4T13.
 - EL MARGEN ION ACUMULADO DEL 2014 FUE 89.0% Y 90.1% EN EL 4T14, UN INCREMENTO DE 220 PUNTOS BASE COMPARADO CON EL 4T13.
 - LA UAFIDA DE 2014 ALCANZÓ US\$111.2 MILLONES, DE LOS CUALES US\$27.7 MILLONES CORRESPONDEN AL 4T14, UNA DISMINUCIÓN DE 1.4% COMPARADO CON EL 4T13.
 - EL MARGEN UAFIDA DE 2014 FUE DE 78.4% Y 77.8% EN EL 4T14, DISMINUYENDO 179 PUNTOS BASE COMPARADO CON EL 4T13.
 - LOS FONDOS DISPONIBLES PARA LA OPERACIÓN AJUSTADOS (AFFO) DE 2014 ALCANZARON US\$69.3 MILLONES, DE LOS CUALES US\$18.6 MILLONES CORRESPONDEN AL 4T14, UN INCREMENTO DE 29.8% COMPARADO CON EL 4T13.
 - EL MARGEN AFFO DE 2014 FUE DE 48.5% Y 51.9% PARA EL 4T14, UN INCREMENTO DE 1,169 PUNTOS BASE COMPARADO CON EL 4T13.
 - EL MONTO TOTAL DE DISTRIBUCIONES PARA EL 2014 FUE DE US\$69.3 MILLONES. COMO RESULTADO DE LAS OPERACIONES DEL 4T14, SE DISTRIBUIRÁN PS.0.4226 POR CBFI (US\$0.0309 POR CBFI) COMO PAGO DE DISTRIBUCIONES CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 2 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

• EL RESULTADO DE LAS DISTRIBUCIONES POR CBFÍ CORRESPONDIENTES AL RESULTADO DE 2014 FUE DE US\$0.1457; TOMANDO EN CUENTA EL PRECIO PROMEDIO DEL 2014 DE US\$2.09 (PS.27.78) Y DE LA EMISIÓN DE CAPITAL CONCLUIDA EN SEPTIEMBRE 2014, SE OBTUVO UN RETORNO POR DISTRIBUCIÓN (DIVIDEND YIELD) DEL 6.9%.

• EL RESULTADO DE LA DISTRIBUCIÓN ANUALIZADA DEL 4T14 FUE DE US\$0.1235; TOMANDO EN CUENTA EL PRECIO PROMEDIO DE CIERRE DEL 4T14 DE US\$2.18 (PS.30.09), SE OBTUVO UN RETORNO POR DISTRIBUCIÓN (DIVIDEND YIELD) DEL 5.6%.

RESULTADOS RELEVANTES

OPERATIVOS MAR14 JUN14 SEP14 DIC14

NÚMERO DE PROPIEDADES DESARROLLADAS	217	217	218	218
ÁREA RENTABLE BRUTA (ARB) (MPC)1	30.9	30.9	31.0	31.0
NUEVOS DESARROLLOS2 (MPC)	0.13	0.00	0.09	0.05
RESERVA TERRITORIAL (MPC)	7.32	7.32	7.24	7.24
TASA DE OCUPACIÓN3	90.6%	91.1%	91.4%	91.2%
RENTA PROMEDIO / PIE CUADRADO (DÓLARES)	4.74	4.78	4.78	4.82
PLAZO PROMEDIO REMANENTE DE RENTA (AÑOS)	3.59	3.67	3.63	3.84
TASA DE RENOVACIÓN4	81.8%	82.1%	93.0%	89.7%

FINANCIEROS ACUMULADOS MAR14 JUN14 SEP14 DIC14 MAR14 JUN14 SEP14 DIC14

FX	13.2344	13.0584	13.0954	13.2899				
(MILLONES DE PESOS EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)					(MILLONES DE DÓLARES EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)			
INGRESOS POR RENTAS5	419.9	843.9	1,279.5	1,737.4	31.7	64.3	97.5	130.7
OTROS INGRESOS OPERATIVOS	54.2	96.9	154.6	199.7	4.1	7.4	11.8	15.1
INGRESOS NETOS	496.1	970.7	1,474.6	1,984.0	37.5	74.0	112.4	149.4
INGRESO OPERATIVO NETO (ION)*	404.3	808.9	1,235.9	1,678.1	30.5	61.7	94.3	126.3
MARGEN ION	86.4%	87.5%	88.7%	89.0%	86.4%	87.5%	88.7%	89.0%
UAFIDA6*	357.4	716.0	1,094.5	1,475.1	26.9	54.5	83.5	111.2
MARGEN UAFIDA	76.2%	77.3%	78.5%	78.4%	76.2%	77.3%	78.5%	78.4%
FLUJO DE LA OPERACIÓN (FFO)*	234.3	489.7	762.2	1,058.3	17.7	37.4	58.2	79.8
MARGEN FFO	50.0%	53.0%	54.7%	56.2%	50.0%	53.0%	54.7%	56.2%
FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADOS (AFFO)*	199.8	419.6	662.9	917.5	15.1	32.0	50.6	69.3
MARGEN AFFO	42.4%	45.1%	47.3%	48.5%	42.4%	45.1%	47.3%	48.5%
DISTRIBUCIONES	199.8	419.6	662.9	917.5	15.1	32.0	50.6	69.3
DISTRIBUCIONES POR CBFÍ7	0.5244	1.1013	1.5051	1.9276	0.0396	0.0840	0.1149	0.1457

FINANCIEROS TRIMESTRALES 1T14 2T14 3T14 4T14 1T14 2T14 3T14 4T14

FX	13.2344	12.9997	13.1034	13.8251				
(MILLONES DE PESOS EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)					(MILLONES DE DÓLARES EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)			
INGRESOS POR RENTAS	419.9	424.0	435.6	457.9	31.7	32.6	33.2	33.1
OTROS INGRESOS OPERATIVOS	54.2	42.7	57.7	45.3	4.1	3.3	4.4	3.4
INGRESOS NETOS	496.1	474.6	503.9	509.4	37.5	36.5	38.5	36.9
INGRESO OPERATIVO NETO (ION)*	404.3	404.6	427.0	442.3	30.5	31.2	32.6	32.1
MARGEN ION	86.4%	88.4%	91.1%	90.1%	86.4%	88.4%	91.1%	90.1%
UAFIDA*	357.4	358.6	378.5	380.6	26.9	27.6	28.9	27.7
MARGEN UAFIDA	76.2%	78.2%	80.9%	77.8%	76.2%	78.2%	80.9%	77.8%
FLUJO DE LA OPERACIÓN (FFO)*	234.3	255.4	272.5	296.2	17.7	19.7	20.8	21.6
MARGEN FFO	50.0%	55.8%	58.3%	60.7%	50.0%	55.8%	58.3%	60.7%
FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADOS (AFFO)*	199.8	219.8	243.3	254.6	15.1	16.9	18.6	18.6
MARGEN AFFO	42.4%	47.6%	51.8%	51.9%	42.4%	47.6%	51.8%	51.9%

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

DISTRIBUCIONES	199.8	219.8	243.3	254.6	15.1	16.9	18.6	18.6				
DISTRIBUCIONES POR CBFI	0.5244	0.5769	0.4038	0.4226	0.0396	0.0444	0.0309	0.0309				

BALANCE GENERAL	MAR14	JUN14	SEP14	DIC14	MAR14	JUN14	SEP14	DIC14				
FX	13.0837	13.0323	13.4541	14.7180								

(MILLONES DE PESOS EXCEPTO DONDE SE INDIQUE) (MILLONES DE DÓLARES EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	594.1	418.5	6,445.5	5,002.6	45.4	32.1	479.1	339.9				
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	21,118.0	21,423.9	22,141.2	24,298.8	1,614.1	1,643.9	1,645.7	1,651.0				
RESERVA DE TERRENOS	956.9	943.1	941.8	876.6	73.1	72.4	70.0	59.6				
DEUDA TOTAL	11,950.3	11,608.7	11,601.7	10,975.0	913.4	890.8	862.3	745.7				
DEUDA NETA	11,356.2	11,190.2	5,156.2	5,972.4	868.0	858.6	383.2	405.8				

I) RESULTADOS DE OPERACIÓN

DESEMPEÑO FINANCIERO 2014

RESULTADOS Y CÁLCULOS FINANCIEROS

LOS RESULTADOS FINANCIEROS SON PRESENTADOS EN PESOS MEXICANOS Y DÓLARES ESTADOUNIDENSES. LOS NÚMEROS DEL ESTADO DE RESULTADOS PARA CADA PERIODO FUERON CONVERTIDOS A DÓLARES UTILIZANDO EL TIPO DE CAMBIO PROMEDIO DE 2014. PARA EL BALANCE GENERAL, SE UTILIZA EL TIPO DE CAMBIO AL CIERRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

TERRAFINA SE APEGA A LAS MEJORES PRÁCTICAS CONTABLES PONIENDO A DISPOSICIÓN DE LA COMUNIDAD FINANCIERA EL CÁLCULO DE INFORMACIÓN RELEVANTE PARA LA MEDICIÓN DEL DESEMPEÑO DE LOS RESULTADOS DE LA FIBRA (REIT EN INGLÉS). A LO LARGO DE LA SIGUIENTE SECCIÓN FINANCIERA DEL REPORTE DE RESULTADOS SE PONEN A DISPOSICIÓN ESTOS CÁLCULOS ADICIONALES. ES IMPORTANTE CONSIDERAR QUE ESTAS MÉTRICAS NO DEBEN SER CONSIDERADAS DE MANERA AISLADA PARA LA MEDICIÓN DE RESULTADOS Y SE RECOMIENDA ANALIZAR EN CONJUNTO CON LAS MÉTRICAS RECONOCIDAS POR LAS NIIF.

DENTRO DE ESTOS CÁLCULOS ADICIONALES QUE SE PRESENTAN EN EL REPORTE DE RESULTADOS DE TERRAFINA SE ENCUENTRA EL ION, UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (UAFIDA), FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO) Y FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADOS (AFFO). EL DESGLOSE DE DICHS CÁLCULOS ESTÁ DISPONIBLE A LO LARGO DE ESTE DOCUMENTO.

SE RECOMIENDA REVISAR LOS DIFERENTES ANEXOS COMO REFERENCIA DE LA INTEGRACIÓN DE DIVERSAS CUENTAS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS DE TERRAFINA. ESTA INFORMACIÓN ESTÁ DISPONIBLE EN LA SECCIÓN FINAL DEL REPORTE DE RESULTADOS.

EL DESEMPEÑO PASADO NO GARANTIZA NI ES INDICADOR DEL DESEMPEÑO FUTURO.

INGRESOS POR RENTAS

EN EL 2014, TERRAFINA REGISTRÓ US\$130.7 MILLONES EN INGRESOS POR RENTAS. DURANTE EL 4T14, SE REGISTRARON US\$33.1 MILLONES, UN INCREMENTO DE 4.9% O US\$1.5 MILLONES COMPARADO CON EL 4T13.

LOS INGRESOS POR RENTAS NO INCLUYEN LOS INGRESOS DEVENGADOS YA QUE SON UNA PARTIDA NO MONETARIA.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 4 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

OTROS INGRESOS OPERATIVOS

AL CIERRE DE 2014, SE REGISTRARON US\$15.1 MILLONES DE OTROS INGRESOS OPERATIVOS. EN EL 4T14, SE REGISTRARON US\$3.4 MILLONES, UNA DISMINUCIÓN DE 16.7%, O US\$0.7 MILLONES COMPARADO CON EL 4T13.

ESTOS INGRESOS PROVIENEN PRINCIPALMENTE DE LOS REEMBOLSOS DE LOS INQUILINOS DERIVADOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO TRIPLE NETO. LOS GASTOS QUE SON REEMBOLSABLES A TERRAFINA INCLUYEN PRINCIPALMENTE: ELECTRICIDAD, IMPUESTOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD, SEGUROS Y MANTENIMIENTO.

LOS INGRESOS NETOS DEL AÑO ALCANZARON US\$149.4 MILLONES Y PARA EL 4T14 US\$36.9 MILLONES, UNA DISMINUCIÓN DE US\$0.7 MILLONES O 1.9%, RESPECTO AL 4T13 DEBIDO A MENORES INGRESOS DEVENGADOS (CUENTA NO MONETARIA) Y GASTOS REEMBOLSABLES COMO INGRESOS RESULTADO DE LA DISMINUCIÓN DE GASTOS OPERATIVOS EN EL TRIMESTRE.

INGRESOS

	2014	4T14	4T13	VAR. %	2014	4T14	4T13	VAR. %
INGRESOS POR RENTAS	1,737.4	457.9	411.3	11.3%	130.7	33.1	31.6	4.9%
INGRESOS DEVENGADOS ¹	46.9	6.2	26.5	-76.5%	3.6	0.5	2.0	-77.8%
OTROS INGRESOS OPERATIVOS	199.7	45.3	52.6	-14.0%	15.1	3.4	4.0	-16.7%
GASTOS REEMBOLSABLES COMO INGRESOS ²	148.5	32.9	48.2	-31.7%	11.3	2.5	3.7	-32.9%
MEJORAS DE INQUILINOS REEMBOLSABLES	11.1	3.2	4.4	-27.3%	0.8	0.2	0.3	-30.8%
OTROS INGRESOS NO MONETARIOS	40.2	9.1	0.0	-	3.0	0.6	0.0	-
INGRESOS NETOS	1,984.0	509.4	490.3	3.9%	149.4	36.9	37.6	-1.9%

(1) AJUSTE DE LAS RENTAS POR LÍNEA RECTA; CUENTA NO MONETARIA. (2) CORRESPONDE AL REEMBOLSO DE LOS GASTOS DE ARRENDAMIENTO NETO TRIPLE REALIZADOS A TERRAFINA POR PARTE DE LOS INQUILINOS.

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE LA INTEGRACIÓN DEL INGRESO QUE SE UTILIZA PARA CÁLCULO DE OTROS INDICADORES PRESENTADOS EN EL REPORTE DE RESULTADOS, FAVOR DE CONSULTAR EL ANEXO 1 AL FINAL DEL DOCUMENTO.

GASTOS DE BIENES RAÍCES

LOS GASTOS DE BIENES RAÍCES REGISTRADOS EN EL 2014 ASCENDIERON A US\$33.6 MILLONES. ESTOS GASTOS ESTUVIERON RELACIONADOS PRINCIPALMENTE CON REPARACIONES Y MANTENIMIENTO, GASTOS DE ELECTRICIDAD, COMISIONES Y GASTOS DE IMPUESTOS Y SEGUROS.

DURANTE EL 4T14, SE REGISTRARON US\$11.7 MILLONES, UN INCREMENTO DE 49.9% O US\$3.9 MILLONES COMPARADO CON EL 4T13. EL INCREMENTO SE DEBE PRINCIPALMENTE A UN GASTO NO MONETARIO POR US\$3.8 MILLONES RELACIONADO CON LA RETENCIÓN DEL IMPUESTO ISR AL PORTAFOLIO AMERICAN INDUSTRIES - KIMCO DURANTE EL CALENDARIO FISCAL 2013 QUE UNA VEZ RECUPERADO LA TOTALIDAD DEL IVA DE LA TRANSACCIÓN, SE ELIMINAN LAS PARTIDAS DE BALANCE GENERAL PASANDO AL ESTADO DE RESULTADOS.

ADICIONALMENTE, SE REALIZARON MAYORES PAGOS DE COMISIONES POR ARRENDAMIENTO COMO RESULTADO DEL INCREMENTO EN RENOVACIONES ANTICIPADAS EN EL 4T14, MEJORANDO MÉTRICAS EN CUANTO A LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS Y NIVELES DE RENTA.

ASIMISMO, ES IMPORTANTE DIFERENCIAR AQUELLOS GASTOS QUE ESTÁN DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PORTAFOLIO INDUSTRIAL, SIENDO ESTOS ÚLTIMOS LOS QUE SE UTILIZAN PARA EL CÁLCULO DEL INGRESO OPERATIVO NETO (ION).

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 5 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

LAS CUENTAS RESTANTES QUE SE ENCUENTRAN INTEGRADAS EN LOS GASTOS DE BIENES RAÍCES, SON CONSIDERADAS COMO GASTOS NO RECURRENTE Y SON UTILIZADAS PARA EL CÁLCULO DE LA UTILIDAD ANTES DE INTERESES, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (UAFIDA) Y FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADOS (AFFO).

PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE EL DESGLOSE DE LOS GASTOS DE BIENES RAÍCES, FAVOR DE CONSULTAR EL ANEXO 2 AL FINAL DEL DOCUMENTO.

INGRESO OPERATIVO NETO (ION)

AL CIERRE DE 2014, TERRAFINA REGISTRÓ US\$126.3 MILLONES DE INGRESO OPERATIVO NETO Y UN MARGEN ION DEL 89.0%.

DURANTE EL 4T14, EL ION INCREMENTÓ 3.4% O US\$1.1 MILLONES, COMPARADO CON EL 4T13. EL MARGEN ION AUMENTÓ 220 PUNTOS BASE PARA UBICARSE EN 90.1% COMPARADO CON 87.9% DEL 4T13.

LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA EL CÁLCULO DEL ION PARA EL CIERRE DEL 2014 Y 4T14:

	2014	4T14	4T13	VAR.	%	2014	4T14	4T13	VAR.	%
INGRESOS POR RENTAS ¹	1,737.4	457.9	411.3	11.3%	130.7	33.1	31.6	4.9%		
OTROS INGRESOS OPERATIVOS ²	148.5	32.9	48.2	-31.7%	11.3	2.5	3.7	-32.9%		
INGRESOS NETOS PARA EL CÁLCULO DEL ION	1,885.9	490.9	459.5	6.8%	142.0	35.6	35.3	0.9%		
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO RECURRENTE	-35.8	-9.1	-8.7	4.6%	-2.7	-0.7	-0.7	-1.9%		
IMPUESTOS PROPIEDAD	-47.5	-5.8	-6.5	-11.5%	-3.6	-0.4	-0.5	-16.7%		
COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD	-39.4	-10.0	-10.6	-5.5%	-3.0	-0.7	-0.8	-11.1%		
ELECTRICIDAD	-37.4	-7.2	-16.7	-56.7%	-2.8	-0.5	-1.3	-60.0%		
SEGUROS PROPIEDAD	-21.1	-9.7	-4.6	111.6%	-1.6	-0.7	-0.4	102.2%		
SEGURIDAD	-13.5	-3.5	-3.6	-1.4%	-1.0	-0.3	-0.3	-7.3%		
OTROS GASTOS OPERATIVOS	-13.1	-3.3	-4.7	-31.0%	-1.0	-0.2	-0.4	-35.6%		
GASTOS OPERATIVOS DE BIENES RAÍCES PARA EL CÁLCULO DEL ION	-207.7	-48.6	-55.4	-12.3%	-15.6	-3.5	-4.3	-17.5%		
INGRESO OPERATIVO NETO ³	1,678.1	442.3	404.1	9.45%	126.3	32.1	31.0	3.4%		
MARGEN ION	89.0%	90.1%	87.9%	220 BPS	89.0%	90.1%	87.9%	220 BPS		

(1) EXCLUYE EL INGRESO DEVENGADO RESULTADO DE LOS AJUSTES DE LAS RENTAS EN LÍNEA RECTA SIENDO UNA CUENTA NO MONETARIA. (2) EXCLUYE LOS REEMBOLSOS PROVENIENTES DE MEJORAS A INQUILINOS INCLUYÉNDOSE EN EL CÁLCULO DEL AFFO. (3) INGRESO GENERADO POR LA OPERACIÓN DEL PORTAFOLIO DE PROPIEDADES, INDEPENDIENTE DE FACTORES EXTERNOS COMO FINANCIAMIENTO E IMPUESTOS A LA UTILIDAD. EL ION ES RESULTADO DE INGRESOS POR RENTAS Y LOS REEMBOLSOS DE GASTOS PROVENIENTES DE LOS CONTRATOS NETOS (TRIPLE DE ARRENDAMIENTO) MENOS GASTOS OPERATIVOS BIENES RAÍCES (COSTOS INCURRIDOS EN LA OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PORTAFOLIO INDUSTRIAL).

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

LAS COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DEL 2014 FUERON US\$18.0 MILLONES Y PARA EL 4T14, SE REGISTRARON US\$4.9 MILLONES, AUMENTANDO 31.3% O US\$1.2 MILLONES COMPARADO CON EL 4T13. ESTE INCREMENTO SE EXPLICA PRINCIPALMENTE POR EL INCREMENTO EN EL TAMAÑO DEL PORTAFOLIO LO CUAL SE REFLEJA EN LOS HONORARIOS ADMINISTRATIVOS RECURRENTE Y LA COMISIÓN POR ASESORÍA.

LA INTEGRACIÓN DE LAS COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN FUE LA SIGUIENTE:

2014	4T14	4T13	VAR.	2014	4T14	4T13	VAR.
------	------	------	------	------	------	------	------

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 6 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

(MILLONES DE PESOS EXCEPTO DONDE SE INDIQUE) (MILLONES DE DÓLARES EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)

COMISIÓN POR ASESORÍA ¹	-108.3	-28.8	-15.9	81.3%	-8.0	-2.0	-1.2	64.0%
SERVICIOS PROFESIONALES Y DE CONSULTORÍA	-32.4	-10.4	-22.4	-53.5%	-2.4	-0.9	-1.2	-25.6%
SUELDOS, HONORARIOS DE ADMON. Y OTROS GASTOS	-101.0	-28.0	-17.0	65.1%	-7.6	-2.0	-1.3	53.6%

TOTAL COMISIONES Y GASTOS DE ADMON.	-241.7	-67.2	-55.2	21.7%	-18.0	-4.9	-3.7	31.3%
-------------------------------------	--------	-------	-------	-------	-------	------	------	-------

1) PLA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL, S. DE R.L. DE C.V., UNA SOCIEDAD MEXICANA AFILIADA DE PREI, EN SU CARÁCTER DE ASESOR DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE ASESORÍA.

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (UAFIDA) EN 2014, TERRAFINA REGISTRÓ UNA UAFIDA DE US\$111.3 MILLONES Y UN MARGEN UAFIDA DE 78.4%.

EN EL 4T14, LA UAFIDA DISMINUYÓ US\$0.4 MILLONES O 1.4% COMPARADO CON 4T13 PARA ALCANZAR US\$27.7 MILLONES. EL MARGEN UAFIDA FUE DE 77.8% UN DECREMENTO DE 179 PUNTOS BASE, COMPARADO CON EL 4T13.

LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA EL CÁLCULO DE LA UAFIDA PARA EL CIERRE DEL 2014 Y 4T14:

2014	4T14	4T13	VAR. %	2014	4T14	4T13	VAR. %	
(MILLONES DE PESOS EXCEPTO DONDE SE INDIQUE) (MILLONES DE DÓLARES EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)								
INGRESOS POR RENTAS ¹	1,737.4	457.9	411.3	11.3%	130.7	33.1	31.6	4.9%
OTROS INGRESOS OPERATIVOS ²	148.5	32.9	48.2	-31.7%	11.3	2.5	3.7	-32.9%
GASTOS DE BIENES RAÍCES	-220.5	-52.6	-56.4	-6.7%	-16.6	-3.8	-4.3	-12.5%
GASTOS OPERATIVOS DE BIENES RAÍCES PARA CÁLCULO DEL ION	-207.7	-48.6	-55.4	-12.3%	-15.6	-3.5	-4.3	-17.5%
PUBLICIDAD	-1.6	-0.4	-0.4	3.4%	-0.1	0.0	0.0	-
GASTOS ADMÓN. SEGUROS PROPIEDAD	-3.0	-0.8	-0.7	13.1%	-0.2	-0.1	-0.1	-
OTROS GASTOS ADMÓN. BIENES RAÍCES	-8.2	-2.9	0.0	-	-0.6	-0.2	0.0	-
COMISIONES Y GASTOS ADMÓN.	-190.3	-57.7	-37.3	54.7%	-14.1	-4.1	-2.9	43.5%
COMISIÓN DEL ASESOR EXTERNO	-108.3	-28.8	-15.9	81.3%	-8.0	-2.0	-1.2	64.0%
COMISIONES LEGALES, ADMÓN. Y PROFESIONALES	-50.0	-14.1	-20.9	-32.8%	-3.8	-1.1	-1.6	-31.4%
HONORARIOS DEL FIDUCIARIO	-4.6	-1.2	6.6	-118.6%	-0.3	-0.1	0.5	-119.8%
SUELDOS	-21.1	-10.7	-5.5	94.4%	-1.5	-0.7	-0.4	65.6%
OTROS GASTOS	-6.3	-2.9	-1.5	92.3%	-0.5	-0.2	-0.1	-
UAFIDA ³	1,475.1	380.6	365.8	-68.4%	111.2	27.7	28.1	-1.4%
MARGEN UAFIDA	78.4%	77.8%	79.6%	-179 BPS	78.4%	77.8%	79.6%	-179 BPS

(1) EXCLUYE EL INGRESO DEVENGADO RESULTADO DE LOS AJUSTES DE LAS RENTAS EN LÍNEA RECTA SIENDO UNA CUENTA NO MONETARIA. (2) EXCLUYE LOS REEMBOLSOS PROVENIENTES DE MEJORAS A INQUILINOS INCLUYÉNDOSE EN EL CÁLCULO DEL AFFO.

(3) UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN
FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE EL DESGLOSE DE LAS COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN UTILIZADOS PARA EL CÁLCULO DE LA UAFIDA Y AFFO, FAVOR DE CONSULTAR EL ANEXO 4 AL FINAL DEL DOCUMENTO.

COSTO FINANCIERO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 7 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL COSTO FINANCIERO AL CIERRE DE 2014, FUE DE US\$32.2 MILLONES.

EN EL 4T14, SE REGISTRÓ UN COSTO FINANCIERO DE US\$6.1 MILLONES, DISMINUYENDO 58.1% O US\$8.5 MILLONES, COMPARADO CON EL 4T13. ESTE RESULTADO SE DEBE PRINCIPALMENTE AL PAGO DE LA LÍNEA DE IVA EN EL 3T14 Y A US\$115 MILLONES DE DEUDA EN EL 4T14 CON RECURSOS PROVENIENTES DE LA RECIENTE EMISIÓN, LO QUE DISMINUYE SIGNIFICATIVAMENTE LOS INTERESES FINANCIEROS GENERADOS EN EL 4T14 ASÍ COMO A LA REDUCCIÓN DE GASTOS DE DEUDA NO RECURRENTE GENERADOS EN EL 4T13 RESULTADO DE LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO AMERICAN INDUSTRIES - KIMCO.

	2014	4T14	4T13	VAR. %	2014	4T14	4T13	VAR. %
(MILLONES DE PESOS)	0				(MILLONES DE DÓLARES)	0		
INTERESES FINANCIEROS	-447.1	-109.1	-127.6	-14.5%	-33.7	-7.9	-9.8	-19.4%
GASTOS DE DEUDA	-11.6	-0.8	-62.2	-98.7%	-0.8	-0.1	-4.8	-97.9%
RECURRENTE	-1.7	-0.8	-6.4	-87.5%	-0.1	-0.1	-0.5	-79.7%
NO RECURRENTE	-9.8	0.0	-55.8	-	-0.7	0.0	-4.3	-
PRODUCTOS FINANCIEROS	32.1	25.5	0.6	-	2.4	1.9	0.0	-
TOTAL	-426.6	-84.4	-189.2	-55.4%	-32.2	-6.1	-14.6	-58.1%

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO) Y FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADOS (AFFO)
EN 2014, TERRAFINA REGISTRÓ FFO POR US\$79.8 MILLONES Y UN MARGEN FFO DE 56.2%. EL AFFO PARA EL 2014 FUE DE US\$69.3 MILLONES Y UN MARGEN AFFO DEL 48.5%.

DURANTE EL 4T14, EL FFO INCREMENTÓ US\$3.8 MILLONES O 21.4%, COMPARADO CON EL 4T13 PARA ALCANZAR US\$21.6 MILLONES.
EL MARGEN FFO FUE DE 60.7%, UN INCREMENTO EN 1,025 PUNTOS BASE RESPECTO AL 4T13. ADICIONALMENTE, EL AFFO PARA EL 4T14 FUE DE US\$18.6 MILLONES, INCREMENTÁNDOSE US\$4.3 MILLONES O 29.8% COMPARADO CON EL 4T13. EL MARGEN AFFO REGISTRADO FUE DE 51.9%, UN INCREMENTO EN 1,169 PUNTOS BASE RESPECTO AL 4T13.

	2014	4T14	4T13	VAR. %	2014	4T14	4T13	VAR. %
(MILLONES DE PESOS EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)					(MILLONES DE DÓLARES EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)			
UAFIDA	1,475.1	380.6	365.8	4.0%	111.2	27.7	28.1	-1.4%
COSTO FINANCIERO ¹	-416.7	-84.4	-133.4	-36.7%	-31.4	-6.1	-10.3	-40.7%
FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO)	1,058.3	296.2	232.4	27.4%	79.8	21.6	17.8	21.4%
MARGEN FFO	56.2%	60.7%	50.4%		1,025 BPS	56.2%	60.7%	50.4%
MEJORAS DE LOS INQUILINOS	-68.1	-18.5	-16.5	12.3%	-5.1	-1.3	-1.3	5.1%
COMISIONES DE ARRENDAMIENTO	-58.9	-26.9	-17.1	57.2%	-4.4	-2.0	-1.3	48.4%
RESERVA CAPEX ²	-9.6	-	-	0.7	-	-	-	-
OTROS GASTOS NO RECURRENTE ³	-13.9	-5.7	-11.4	-49.9%	-1.0	-0.4	-0.9	-54.2%
FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADO (AFFO)	917.5	254.6	187.4	35.9%	69.3	18.6	14.3	29.8%
MARGEN AFFO	48.5%	51.9%	40.3%		1,169 BPS	48.5%	51.9%	40.3%

(1) GASTOS FINANCIEROS OPERATIVOS NETOS INTEGRADOS POR INTERESES FINANCIEROS, GASTOS DE DEUDA RECURRENTE Y PRODUCTOS FINANCIEROS. (2) RESERVA DE CAPEX PARA ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO. (3) GASTOS RELACIONADOS CON ADQUISICIONES, LEGALES Y OTROS.
FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

UTILIDAD INTEGRAL

LA UTILIDAD INTEGRAL DE TERRAFINA PARA 2014 FUE DE US\$186.9 MILLONES. PARA EL 4T14, SE GENERÓ UNA UTILIDAD INTEGRAL DE US\$101.9 MILLONES, UN INCREMENTO DE US\$37.0 MILLONES O 59.4% COMPARADO CON EL 4T13.

LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA EL CÁLCULO DE LA UTILIDAD INTEGRAL PARA EL CIERRE DEL 2014, 4T14 Y 4T13:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 8 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

2014 4T14 4T13 VAR. % 2014 4T14 4T13 VAR. %
 (MILLONES DE PESOS EXCEPTO DONDE SE INDIQUE) (MILLONES DE DÓLARES EXCEPTO DONDE SE INDIQUE)

INGRESOS NETOS	1,984.0	509.4	490.3	3.9%	149.4	36.9	37.6	-1.9%
GASTOS DE BIENES RAÍCES E IMPUESTOS	-451.5	-164.6	-102.0	61.3%	-33.6	-11.7	-7.8	49.9%
HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS	-241.7	-68.4	-48.7	40.6%	-18.0	-4.9	-3.7	31.2%
UTILIDAD (PÉRDIDA) POR VENTA DE BIENES RAÍCES	0.7	0.0	-110.1	-	0.1	0.0	-8.4	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	205.9	22.1	153.2	-85.6%	15.8	1.5	11.8	-87.2%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	-40.0	-2.6	2.6	-	-3.0	-0.2	0.2	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LOS PRÉSTAMOS	-44.3	20.1	139.9	-85.7%	-3.2	1.4	10.7	-87.0%
GANANCIA (PÉRDIDA) CAMBIARIA	-499.1	-392.8	-9.9	3867.5%	-35.8	-27.7	-0.8	3544.7%
GASTOS RELACIONADOS DE ADQUISICIONES	0.0	0.0	-4.4	-	-	-	-	-0.3
UTILIDAD OPERATIVA	914.0	-76.8	511.0	-	71.7	-4.7	39.2	-112.0%
PRODUCTO FINANCIERO	32.1	25.5	0.6	4150.0%	2.4	1.9	0.0	-
GASTOS FINANCIEROS	-458.6	-109.9	-189.8	-42.1%	-34.5	-8.0	-14.6	-45.1%
GASTOS FINANCIEROS NETOS	-426.6	-84.4	-189.2	-55.4%	-32.2	-6.1	-14.6	-58.1%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	487.5	-161.2	321.8	-	37.2	-12.3	24.7	-
RECLASIFICACIÓN DESPUÉS UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA - AJUSTE DE CONVERSIÓN CAMBIARIA	1,989.0	1,578.8	511.9	208.4%	149.7	114.2	39.3	190.6%
UTILIDAD INTEGRAL	2,476.5	1,417.6	833.6	70.1%	186.9	101.9	63.9	59.4%

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

DISTRIBUCIONES POR CBFIS

EN 2014, TERRAFINA DISTRIBUYÓ UN TOTAL DE US\$69.3 MILLONES, EQUIVALENTE A US\$0.1457 POR CBFIS. PARA EL 4T14 SE DISTRIBUYERON US\$18.6 MILLONES, EQUIVALENTE A US\$0.0309 POR CBFIS.

ASIMISMO, ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EL RESULTADO FISCAL DEL PERÍODO CORRESPONDE A UNA PÉRDIDA; POR LO QUE PARA EFECTOS FISCALES LAS DISTRIBUCIONES SON CONSIDERADAS COMO UN REEMBOLSO DE CAPITAL.

LAS DISTRIBUCIONES REALIZADAS POR TERRAFINA DURANTE EL 2014 FUERON LAS SIGUIENTES:

(MILLONES DE PESOS EXCEPTO DONDE SE INDIQUE) 1T14 2T14 3T14 4T14 2014 2013 VAR.
 CBFIS EN CIRCULACIÓN¹ (MILLONES DE CBFIS) 381.0 381.0 602.5 602.5 602.5 381.0 58.1%
 PRECIO DEL CBFIS² 25.08 26.48 29.34 30.09 27.78 26.22 6.0%
 DISTRIBUCIONES 199.8 219.8 243.3 254.6 922.4 449.3 105.3%
 DISTRIBUCIONES POR CBFIS 0.5244 0.5769 0.4038 0.4226 1.9276 1.1792 63.5%
 TIPO DE CAMBIO USD/MXN (PROMEDIO CIERRE DEL PERIODO) 13.23 13.00 13.10 13.83 13.29
 12.84 3.5%
 DISTRIBUCIONES (MILLONES DE DÓLARES) 15.1 16.9 18.6 18.6 69.3 35.0 97.8%
 DISTRIBUCIÓN POR CBFIS (DÓLARES) 0.0396 0.0444 0.0309 0.0309 0.1457 0.0920 58.4%

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 9 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

RENDIMIENTO DE LA DISTRIBUCIÓN ANUALIZADA 8.4% 8.7% 5.5% 5.6% 6.9% 4.5% 244 BPS
(1) SE INCREMENTA EL NÚMERO DE CBFIS DE 381,014,635 A 602,487,069 RESULTADO DE UNA
EMISIÓN DE CAPITAL REALIZADA EN EL 3T14. NÚMERO DE CBFIS AL CIERRE DEL PERIODO AL
CIERRE DEL PERIODO (2) PRECIO

AL CIERRE DEL PERIODO. (3) DISTRIBUCIÓN POR CBFI ANUALIZADO DIVIDIDO ENTRE EL PRECIO
DE CIERRE DEL CBFI. EL CÁLCULO DEL RENDIMIENTO DE LAS DISTRIBUCIONES ESTÁ ANUALIZADO.

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

II) SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

DEUDA

AL 31 DE DICIEMBRE 2014, LA DEUDA TOTAL DE TERRAFINA FUE DE US\$745.7 MILLONES. EL COSTO
PROMEDIO DE LA DEUDA DE LARGO PLAZO QUE ESTÁ DENOMINADA EN DÓLARES FUE DE 3.62%.

LOS PRÉSTAMOS CONTRATADOS POR TERRAFINA ESTÁN A TASAS VARIABLES Y SE CUENTA CON
CONTRATOS CAP DE COBERTURA DE TASAS DE INTERÉS Y OPCIONES DE TASA FIJA.

(AL 31 DE DICIEMBRE 2014) DENOMINACIÓN MILLONES DE PESOS MILLONES DE DÓLARES TASA DE
INTERÉS TÉRMINOS PLAZO OPCIÓN DE EXTENDER PLAZO

DEUDA LARGO PLAZO

CITIBANK1 DÓLARES 6,352.6 431.6 3 MESES LIBOR + 3.50% INTERÉS MAR 2016 -

GEREM2,3 DÓLARES 3,967.1 269.5 LIBOR + 3.75% INTERÉS+ PRINCIPAL SEP 2018 SEP 2020

HSBC3 DÓLARES 655.3 44.5 LIBOR + 3.75% INTERÉS+ PRINCIPAL SEP 2018 SEP 2020

DEUDA TOTAL 10,975.0 745.7

EFFECTIVO NETO 5,002.6 339.9

DEUDA NETA 5,972.4 405.7

(1) CRÉDITO SINDICADO CON SEIS BANCOS. (2) CRÉDITO SINDICADO CON CUATRO BANCOS. (3)
PAGARA SOLO INTERESES HASTA SEPTIEMBRE DE 2016.

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING Y CAPITAL MARKETS

ADICIONALMENTE, SE INCLUYEN LOS CÁLCULOS DE APALANCAMIENTO (LTV) E ÍNDICE DE COBERTURA
DEL SERVICIO DE LA DEUDA COMO PARTE DE LAS NUEVAS REGULACIONES PUBLICADAS POR LA
COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV).

LAS SIGUIENTES TABLAS MUESTRAN EL NIVEL DE APALANCAMIENTO E ÍNDICE DE COBERTURA CON
BASE A LOS RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y LAS EXPECTATIVAS PROYECTADAS POR
TERRAFINA PARA LOS PRÓXIMOS SEIS TRIMESTRES:

APALANCAMIENTO (LTV)

(AL 31 DE DICIEMBRE 2014) (MILLONES DE PESOS) (MILLONES DE DÓLARES)

ACTIVOS TOTALES 29,673.2 2,016.1

DEUDA TOTAL 10,975.0 745.7

APALANCAMIENTO (LTV) 1 37.0%

(1) DEFINIDO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA DE VALORES (CNBV) COMO DEUDA TOTAL ENTRE
ACTIVOS TOTALES

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING Y CAPITAL MARKETS

ÍNDICE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA (ICSD)

PERIODO (MILLONES DE PESOS) (MILLONES DE DÓLARES)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO 31 DE DICIEMBRE 2014 5,002.6 339.9

IMPUESTOS POR RECUPERAR Σ SIGUIENTES 6 TRIMESTRES 108.3 7.4

UAFI1 DESPUÉS DE DISTRIBUCIONES Σ SIGUIENTES 6 TRIMESTRES 1,114.2 75.7

LÍNEA DISPONIBLE DE CRÉDITO 31 DE DICIEMBRE 2014 1006.5 68.4

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 10 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

PERIODO (MILLONES DE PESOS) (MILLONES DE DÓLARES)
PAGO DE INTERESES Σ SIGUIENTES 6 TRIMESTRES 577.0 39.2
PAGO DE PRINCIPAL Σ SIGUIENTES 6 TRIMESTRES 6,352.6 431.6
CAPEX RECURRENTE Σ SIGUIENTES 6 TRIMESTRES 232.5 15.8
GASTOS DE DESARROLLO Σ SIGUIENTES 6 TRIMESTRES 65.2 4.4

ÍNDICE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA (ICSD)2 1.0X
(1) UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS E IMPUESTOS
(2) (EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO + IMPUESTOS POR RECUPERAR + UAFI + LÍNEA
DISPONIBLE DE CRÉDITO) / (PAGO DE INTERESES + PAGO DE PRINCIPAL +
CAPEX RECURRENTE + GASTOS DE DESARROLLO)
FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING Y CAPITAL MARKETS

UTILIZACIÓN DEL CAPITAL NUEVOS DESARROLLOS

NUEVOS DESARROLLOS
DURANTE EL 2014, TERRAFINA FIRMÓ 271 MIL PIES CUADRADOS EN CONTRATOS NUEVOS, LOS CUALES
79.9% CORRESPONDEN A EDIFICIOS BTS Y 20.1% A EXPANSIONES DE PROPIEDADES EXISTENTES.
ESTOS NUEVOS DESARROLLOS DE PROPIEDADES ESTUVIERON DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:
44.7% EN LA REGIÓN NORTE (CHIHUAHUA, CIUDAD JUÁREZ Y MONTERREY) Y 55.3% EN LA REGIÓN
BAJÍO (SAN LUIS POTOSÍ).

ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE ESTOS DESARROLLOS CONTRIBUIRÁN CON US\$1.5 MILLONES AL ION
EN 2015, TENIENDO UN RETORNO ESTIMADO DEL 12.2% TOMANDO EN CUENTA LA INVERSIÓN TOTAL
ESPERADA DE US\$12.3 MILLONES.

ENERO - DICIEMBRE 2014
UTILIZACIÓN DEL CAPITAL - DESARROLLOS NUEVOS PIES CUADRADOS (MILLONES) INVERSIÓN TOTAL
ESPERADA (MILLONES DE PESOS) INVERSIÓN TOTAL ESPERADA
(MILLONES DE DÓLARES) COSTO POR PIE CUADRADO (DÓLARES) % PAGANDO RENTA AL CIERRE DEL
PERIODO
NORTE 0.12 90.6 6.6 54.06 100.0%
BAJÍO 0.15 79.7 5.8 38.50 100.0%
CENTRO 0.00 0.0 0.0 0.00 0.0%
TOTAL 0.27 170.3 12.3 45.46 0.0%

ION PROFORMA2 (MILLONES DE DÓLARES) 1.5
RETORNO ESTABILIZADO ESTIMADO3 12.2%
(1) INGRESO OPERATIVO NETO PARA LOS PRÓXIMOS DOCE MESES
(2) ION PROFORMA DIVIDIDO ENTRE LA INVERSIÓN TOTAL ESPERADA.
CIFRAS PROYECTADAS; RESULTADOS NO GARANTIZADOS.
FUENTE: PREI - PORTFOLIO MANAGEMENT

GASTOS DE CAPITAL (CAPEX)
EL CAPEX DE TERRAFINA ESTÁ CLASIFICADOS EN GASTOS QUE SON RECURRENTE Y SE MATERIALIZAN
CON BASE EN LOS VENCIMIENTOS PRÓXIMOS DE CONTRATOS Y A LAS MEJORAS REQUERIDAS EN LAS
PROPIEDADES. ESTOS GASTOS TIENEN COMO FINALIDAD RENOVAR CONTRATOS, ASÍ COMO MEJORAR LAS
CONDICIONES DE LAS PROPIEDADES, CONSIDERANDO LOS REQUERIMIENTOS DE LOS INQUILINOS.
TERRAFINA ESTIMA CAPEX POR APLICARSE EN LAS PROPIEDADES VACANTES Y EN EL DESARROLLO DE
NUEVA ÁREA RENTABLE MEDIANTE EXPANSIONES Y/O NUEVOS DESARROLLOS.

ASIMISMO, ES IMPORTANTE CONSIDERAR QUE EL CAPEX DESTINADO A EXPANSIONES Y NUEVOS
DESARROLLOS NO ES FINANCIADO CON EL FLUJO DE LA OPERACIÓN Y POR LO TANTO NO SE REFLEJA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 11 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

LAS CUENTAS DEL CAPEX ESTÁN INTEGRADAS POR:

- 1) RECURSOS UTILIZADOS PARA LAS MEJORAS A LAS PROPIEDADES QUE ARRIENDAN LOS INQUILINOS, ASÍ COMO EL CAPEX RECURRENTE PARA EL MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES.
- 2) COMISIONES PAGADAS A LOS AGENTES INMOBILIARIOS (BROKERS) Y ADMINISTRADORES.
- 3) CAPEX PARA NUEVOS DESARROLLOS, QUE POR SU NATURALEZA GENERALMENTE SE CAPITALIZAN.

EN EL 2014, EL TOTAL DE INVERSIÓN DE CAPEX DE TERRAFINA FUE DE US\$30.1 MILLONES Y EN EL 4T14 FUE DE US\$6.8 MILLONES. A CONTINUACIÓN SE MUESTRA EL DESGLOSE DE LOS GASTOS DE CAPITAL EN EL 2014 Y 4T14:

GASTOS DE CAPITAL (CAPEX)

4T14 4T14 2014 2014

	(MILLONES DE PESOS)	(MILLONES DE DÓLARES)	(MILLONES DE PESOS)	(MILLONES DE DÓLARES)
MEJORAS DE LOS INQUILINOS Y CAPEX RECURRENTE	24.9	1.8	90.2	6.8
COMISIONES DE ARRENDAMIENTO	26.9	2.0	58.9	4.4
CAPEX NUEVOS DESARROLLOS ¹	52.3	3.8	248.9	18.9
RESERVA DE CAPEX ²	-9.6	-0.7	-	-
CAPEX TOTAL	94.6	6.8	398.0	30.1

LOS GASTOS PARA EL MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES VACANTES SON INCLUIDOS EN LA CUENTA DE MEJORAS DE LOS INQUILINOS

Y CAPEX RECURRENTE. (1) GASTOS DE CAPITAL PARA EXPANSIONES/NUEVOS DESARROLLOS. (2) LA RESERVA DE CAPEX HECHA EN EL 2T14 SE REEMBOLSA EN LA CUENTA DE CAPEX TOTAL

FUENTE: PREI - PORTFOLIO MANAGEMENT

RESERVAS TERRITORIALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, TERRAFINA CUENTA CON 13 PROPIEDADES DE RESERVA TERRITORIAL QUE EQUIVALEN A 7.2 MPC DE ARB PARA FUTUROS DESARROLLOS DE PROPIEDADES INDUSTRIALES.

LA DISTRIBUCIÓN DE LAS RESERVAS TERRITORIALES AL CIERRE DEL 2014 SE INTEGRA DE LA SIGUIENTE MANERA:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	PIES CUADRADOS (MILLONES)	COSTO DE TIERRA (MILLONES DE PESOS)	COSTO DE TIERRA (MILLONES DE DÓLARES)	VALOR DE AVALÚO (MILLONES DE DÓLARES)	
NORTE	3.6	482.8	32.8	454.1	30.9
BAJÍO	0.1	10.5	0.7	9.4	0.6
CENTRO	3.5	664.3	45.1	413.1	28.1
TOTAL PORTAFOLIO DE TERRENOS	7.2	1,157.6	78.6	876.6	59.6

FUENTE: PREI - PORTFOLIO MANAGEMENT Y FUND ACCOUNTING

ANEXOS

ANEXO 1 - INGRESOS

LOS INGRESOS DE TERRAFINA ESTÁN CLASIFICADOS EN AQUELLOS QUE PROVIENEN DE LAS RENTAS DE LAS PROPIEDADES, ASÍ COMO OTROS INGRESOS QUE PRINCIPALMENTE SE GENERAN POR LOS REEMBOLSOS DE LOS INQUILINOS.

ADICIONALMENTE, EXISTEN INGRESOS CONTABLES QUE DEBEN DE REGISTRARSE EN BASE A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRS); SIN EMBARGO, ESTOS INGRESOS NO SON MONETARIOS POR LO QUE SE EXCLUYEN EN EL CÁLCULO DE LAS PRINCIPALES MÉTRICAS DEL REPORTE.

LAS MEJORAS DE LOS INQUILINOS QUE SON REEMBOLSABLES SE ESTÁN NETEANDO CONTRA LOS GASTOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 12 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

DE MEJORAS DE LOS INQUILINOS QUE SE ENCUENTRAN AGRUPADOS EN EL AFFO.

INGRESOS

2014 4T14 4T13 2014 4T14 4T13

(MILLONES DE PESOS) (MILLONES DE DÓLARES)

CÁLCULO NOI INGRESOS POR RENTAS 1,737.4 457.9 411.3 130.7 33.1 31.6

NO MONETARIO INGRESOS DEVENGADOS¹ 46.9 6.2 26.5 3.6 0.5 2.0

OTROS INGRESOS OPERATIVOS 199.7 45.3 52.6 15.1 3.4 4.0

CÁLCULO NOI GASTOS REEMBOLSABLES COMO INGRESOS² 148.5 32.9 48.2 11.3 2.5 3.7

CÁLCULO AFFO MEJORAS DE INQUILINOS REEMBOLSABLES 11.1 3.2 4.4 0.8 0.2 0.3

NO MONETARIO OTROS INGRESOS NO MONETARIOS 40.2 9.1 0.0 3.0 0.6 0.0

INGRESOS NETOS 1,984.0 509.4 490.3 149.4 36.9 37.6

(1) AJUSTE DE LAS RENTAS POR LÍNEA RECTA. (2) CORRESPONDE AL REEMBOLSO DE LOS GASTOS DE ARRENDAMIENTO NETO TRIPLE REALIZADOS A TERRAFINA POR PARTE DE LOS INQUILINOS

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

ANEXO 2 - GASTOS DE BIENES RAÍCES

LOS GASTOS DE BIENES RAÍCES DE TERRAFINA ESTÁN AGRUPADOS POR CUENTAS RECURRENTE A LA OPERACIÓN (UTILIZADOS PARA EL CÁLCULO DE LOS INGRESOS OPERATIVOS NETOS) ASÍ COMO NO RECURRENTE, INTEGRADOS EN EL CÁLCULO DE MÉTRICAS COMO LA UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (UAFIDA), FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO) Y FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADO (AFFO).

A CONTINUACIÓN, SE MUESTRA EL DESGLOSE DE LOS GASTOS DE BIENES RAÍCES LOS CUALES SE UTILIZAN PARA EL CÁLCULO DE LAS DIFERENTES MÉTRICAS:

GASTOS DE BIENES RAÍCES

2014 4T14 4T13 2014 4T14 4T13

(MILLONES DE PESOS) (MILLONES DE DÓLARES)

REPARACIONES Y MANTENIMIENTO -115.0 -30.8 -29.6 -8.6 -2.2 -2.3

CÁLCULO ION RECURRENTE -35.8 -9.1 -8.7 -2.7 -0.7 -0.7

CÁLCULO AFFO NO RECURRENTE -79.2 -21.7 -20.9 -5.9 -1.6 -1.6

IMPUESTOS PROPIEDAD -101.8 -56.4 -7.3 -7.4 -3.9 -0.6

CÁLCULO ION OPERATIVOS -47.5 -5.8 -6.5 -3.6 -0.4 -0.5

NO MONETARIOS NO OPERATIVOS -54.2 -50.7 -0.7 -3.8 -3.5 -0.1

CÁLCULO ION COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD -39.4 -10.0 -10.6 -3.0 -0.7 -0.8

CÁLCULO ION ELECTRICIDAD -37.4 -7.2 -16.7 -2.8 -0.5 -1.3

CÁLCULO AFFO COMISIÓN AGENTES -58.9 -26.9 -17.1 -4.4 -2.0 -1.3

SEGURO DE COBERTURA DE PROPIEDAD -24.1 -10.4 -5.3 -1.8 -0.8 -0.4

CÁLCULO ION OPERATIVOS -21.1 -9.7 -4.6 -1.6 -0.7 -0.4

CÁLCULO UAFIDA ADMINISTRATIVOS -3.0 -0.8 -0.7 -0.2 -0.1 -0.1

CÁLCULO ION SEGURIDAD -13.5 -3.5 -3.6 -1.0 -0.3 -0.3

CÁLCULO UAFIDA PUBLICIDAD -1.6 -0.4 -0.4 -0.1 0.0 0.0

OTROS GASTOS -21.3 -6.1 -4.7 -1.6 -0.4 -0.4

CÁLCULO ION RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN -13.1 -3.3 -4.7 -1.0 -0.2 -0.4

CÁLCULO UAFIDA ADMINISTRATIVOS -8.2 -2.9 0.0 -0.6 -0.2 0.0

NO MONETARIOS ESTIMACIÓN CUENTAS COBRO DUDOSO -38.7 -12.6 -6.8 -2.9 -0.9 -0.5

GASTOS BIENES RAÍCES TOTALES -451.5 -164.6 -102.0 -33.6 -11.7 -7.8

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

ANEXO 3 - COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

LAS COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DE TERRAFINA SE INTEGRAN POR CUENTAS UTILIZADAS PARA EL CÁLCULO DE LA UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (UAFIDA) Y MÉTRICAS COMO FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO) Y

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 13 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADO (AFFO) .

A CONTINUACIÓN, SE MUESTRA EL DESGLOSE DE LAS COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN LOS CUALES SE UTILIZAN PARA EL CÁLCULO DE LAS DIFERENTES MÉTRICAS:

COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

2014 4T14 4T13 2014 4T14 4T13

(MILLONES DE PESOS) (MILLONES DE DÓLARES)

CÁLCULO UAFIDA COMISIÓN DEL ASESOR EXTERNO	-108.3	-28.8	-15.9	-8.0	-2.0	-1.2
HONORARIOS LEGALES	-15.2	-8.3	-16.4	-1.1	-0.6	-1.3
CÁLCULO UAFIDA RECURRENTES	-4.5	-3.2	-4.3	-0.3	-0.2	-0.3
CÁLCULO AFFO NO RECURRENTES	-10.7	-5.1	-12.1	-0.8	-0.4	-0.9
OTROS HONORARIOS PROFESIONALES	-12.6	-2.2	-5.9	-1.0	-0.2	-0.5
CÁLCULO UAFIDA RECURRENTES	-9.4	-1.5	-6.7	-0.8	-0.2	-0.5
CÁLCULO AFFO NO RECURRENTES	-3.2	-0.7	0.7	-0.2	0.0	0.1
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS	-73.6	-14.4	-9.9	-5.6	-1.1	-0.8
CÁLCULO UAFIDA RECURRENTES	-36.1	-9.4	-9.9	-2.7	-0.7	-0.8
NO OPERATIVOS NO RECURRENTES ¹	-37.5	-5.0	0.0	-2.9	-0.4	0.0
CÁLCULO UAFIDA SUELDOS	-21.1	-10.7	-5.5	-1.5	-0.7	-0.4
CÁLCULO UAFIDA HONORARIOS DEL FIDUCIARIO	-4.6	-1.2	6.6	-0.3	-0.1	0.5
CÁLCULO UAFIDA OTROS GASTOS	-6.3	-2.9	-1.5	-0.5	-0.2	-0.1
COMISIONES Y GASTOS DE ADMÓN. TOTALES	-241.7	-68.4	-48.7	-18.0	-4.9	-3.7

(1) HONORARIOS ADMINISTRATIVOS NO OPERATIVOS: GASTOS DEL 3T14 RELACIONADOS CON ACTIVIDADES DE REEMBOLSO DEL IVA

FUENTE: PREI - FUND ACCOUNTING

ANEXO 4 - RECONCILIACIÓN

RECONCILIACIÓN DE UTILIDAD (PÉRDIDA) A FFO, UAFIDA Y ION

2014 4T14 2014 4T14

(MILLONES DE PESOS) (MILLONES DE DÓLARES)

UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	2,476.5	1,417.6	186.3	102.5
SUMAR (RESTAR) AJUSTES DE CONVERSIÓN CAMBIARIA:				
AJUSTE DE CONVERSIÓN CAMBIARIA	-1989.0	-1578.8	-149.7	-114.2
SUMAR (RESTAR) AJUSTES DEL COSTO FINANCIERO:				
GASTOS DE DEUDA NO RECURRENTE	9.8	0.0	0.7	0.0
SUMAR (RESTAR) AJUSTES NO MONETARIOS:				
GASTOS RELACIONADOS DE ADQUISICIONES	0.0	0.0	0.0	0.0
GANANCIA (PÉRDIDA) CAMBIARIA	499.1	392.8	37.6	28.4
AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LOS PRÉSTAMOS	44.3	-20.1	3.3	-1.5
AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	40.0	2.6	3.0	0.2
AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-205.9	-22.1	-15.5	-1.6
AJUSTE A VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-0.7	0.0	-0.1	0.0
SUMAR (RESTAR) AJUSTES EN GASTOS:				
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO NO RECURRENTE	79.1	21.7	6.0	1.6
IMPUESTOS PROPIEDAD NO OPERATIVOS	54.2	50.7	4.1	3.7
COMISIONES ARRENDAMIENTO	58.8	26.9	4.4	2.0
ESTIMACIÓN CUENTAS COBRO DUDOSO	38.7	12.6	3.0	1.0
HONORARIOS LEGALES NO RECURRENTES	10.7	5.1	0.9	0.4
OTROS HONORARIOS PROFESIONALES NO RECURRENTES	3.2	0.7	0.2	0.0
SUMAR (RESTAR) AJUSTES EN INGRESOS:				
INGRESOS DEVENGADOS	-46.9	-6.2	-3.5	-0.5
OTROS INGRESOS NO MONETARIOS	-40.2	-9.1	-3.0	-0.7
MEJORAS DE INQUILINOS REEMBOLSABLES	-11.1	-3.2	-0.8	-0.2

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 14 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

SUMAR (RESTAR) HONORARIOS ADMINISTRATIVOS NO OPERATIVOS
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS NO OPERATIVOS 37.5 5.0 2.8 0.4
FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO) 1,058.3 296.2 79.8 21.6
SUMAR (RESTAR) AJUSTES DEL COSTO FINANCIERO
INTERESES FINANCIEROS 447.1 109.1 33.6 7.9
GASTOS DE DEUDA RECURRENTE 1.7 0.8 0.1 0.1
PRODUCTOS FINANCIEROS -32.1 -25.5 -2.4 -1.8
UAFIDA 1,475.1 380.6 111.2 27.7
SUMAR (RESTAR) AJUSTES EN GASTOS:
COMISIÓN DEL ASESOR EXTERNO 108.3 28.8 8.1 2.1
HONORARIOS LEGALES RECURRENTE 4.5 3.2 0.3 0.2
OTROS HONORARIOS PROFESIONALES RECURRENTE 9.4 1.5 0.7 0.1
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS 36.1 9.4 2.7 0.7
SUELDOS 21.1 10.7 1.6 0.8
HONORARIOS DEL FIDUCIARIO 4.6 1.2 0.3 0.1
OTROS GASTOS 6.3 2.9 0.4 0.2
PUBLICIDAD 1.6 0.3 0.1 0.0
SEGURO DE COBERTURA DE PROPIEDAD ADMINISTRATIVOS 3.0 0.8 0.2 0.1
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS 8.2 2.9 0.6 0.2
ION 1,678.1 442.3 126.3 32.1
SUMAR (RESTAR) AJUSTES EN GASTOS:
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO RECURRENTE 35.8 9.1 2.7 0.7
IMPUESTOS PROPIEDAD RECURRENTE 47.5 5.8 3.6 0.4
COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD 39.4 10.0 3.0 0.7
ELECTRICIDAD 37.4 7.2 2.8 0.5
SEGURO DE COBERTURA DE PROPIEDAD OPERATIVOS 21.1 9.7 1.6 0.7
SEGURIDAD 13.5 3.5 1.0 0.3
OTROS GASTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN 13.1 3.3 1.0 0.2
SUMAR (RESTAR) AJUSTES EN INGRESOS:
OTROS INGRESOS NO MONETARIOS 40.2 9.1 3.1 0.7
INGRESOS DEVENGADOS 46.9 6.2 3.5 0.5
MEJORAS DE INQUILINOS REEMBOLSABLES 11.1 3.2 0.8 0.2
INGRESOS NETOS 1,984.0 509.4 149.4 36.9

RECONCILIACIÓN DE UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADOS (AFFO)
2014 4T14 2014 4T14

(MILLONES DE PESOS) (MILLONES DE DÓLARES)

UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL 2,476.5 1,417.6 186.3 102.5
SUMAR (RESTAR) AJUSTES DE CONVERSIÓN CAMBIARIA:
AJUSTE DE CONVERSIÓN CAMBIARIA -1989.0 -1578.8 -149.7 -114.2
SUMAR (RESTAR) AJUSTES DEL COSTO FINANCIERO:
GASTOS DE DEUDA NO RECURRENTE 9.8 0.0 0.7 0.0
SUMAR (RESTAR) AJUSTES NO MONETARIOS:
GASTOS RELACIONADOS DE ADQUISICIONES 0.0 0.0 0.0 0.0
GANANCIA (PÉRDIDA) CAMBIARIA 499.1 392.8 37.6 28.4
AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LOS PRÉSTAMOS 44.3 -20.1 3.3 -1.5
AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS 40.0 2.6 3.0 0.2
AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN -205.9 -22.1 -15.5 -1.5
AJUSTE A VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN -0.7 0.0 -0.1 0.0
SUMAR (RESTAR) AJUSTES EN GASTOS:
IMPUESTOS PROPIEDAD NO OPERATIVOS 54.2 50.7 4.1 3.7
ESTIMACIÓN CUENTAS COBRO DUDOSO 38.7 12.6 3.0 0.9
SUMAR (RESTAR) AJUSTES EN INGRESOS:
INGRESOS DEVENGADOS -46.9 -6.2 -3.5 -0.4

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 15 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

OTROS INGRESOS NO MONETARIOS -40.2 -9.1 -3.0 -0.7
SUMAR (RESTAR) HONORARIOS ADMINISTRATIVOS NO OPERATIVOS
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS NO OPERATIVOS 37.5 5.0 2.9 0.4
SUMAR (RESTAR) AJUSTES DE CAPEX:
CAPEX DE RESERVA - 9.6 - 0.7
FONDOS DE LA OPERACIÓN AJUSTADOS (AFFO) 917.5 254.6 69.3 18.6

ANEXO 5 - CÁLCULO TASA CAP RATE IMPLÍCITA

EN EL CÁLCULO DE LA TASA CAP RATE, TERRAFINA DESCUENTA DEL VALOR DE LAS PROPIEDADES, LAS CUENTAS DE EFECTIVO ASÍ COMO LAS RESERVAS TERRITORIALES A SU COSTO HISTÓRICO.

A CONTINUACIÓN, SE MUESTRA EL CÁLCULO DE LA TASA CAP RATE, TOMANDO EL PRECIO PROMEDIO DEL TRIMESTRE DE PS. 30.09, ASÍ COMO EL TIPO DE CAMBIO PROMEDIO DEL 4T14 DE PS. 13.8251

TASA CAP RATE IMPLÍCITA

PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL (DÓLARES)¹ 2.18
(X) CBFIS (MILLONES DE CBFIS) 602.5
(=) CAPITALIZACIÓN DEL MERCADO 1,311.3
(+) DEUDA TOTAL 745.7
(-) EFECTIVO 339.9
(=) VALOR DE LA EMPRESA 1,717.1
(-) RESERVA TERRITORIAL 78.6
(=) VALOR IMPLÍCITO OPERATIVO DE LOS BIENES RAÍCES 1,638.5
INGRESO OPERATIVO NETO (ION) 2015E 130.0
TASA CAP RATE IMPLÍCITA 7.9%

DATOS EXPRESADOS EN MILLONES DE DÓLARES EXCEPTO DONDE SE INDIQUE.

(1) PRECIO PROMEDIO DE LA ACCIÓN DEL 4T14: PS.30.09 Y TIPO DE CAMBIO PROMEDIO DEL 4T13: PS.13.8251

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

FIBRA TERRAFINA

CI BANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., IBM), FIDEICOMISO F/00939 Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS PERIODOS
TERMINADOS AL
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONTENIDO PÁGINA(S)

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS:

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA 1

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES 2

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL ACTIVO NETO (PATRIMONIO NETO) 3

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO 4

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 5 - 32

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 2 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 DICHS PROPÓSITOS GARANTIZADOS POR LOS RESPECTIVOS BIENES INMUEBLES ARRENDADOS.

TERRAFINA TIENE SU DOMICILIO FISCAL LOCALIZADO EN PRESIDENTE MASARYK 61, PISO 7, COLONIA CHAPULTEPEC MORALES, MIGUEL HIDALGO, MÉXICO D.F., 11570.

CON FECHA 15 DE MARZO DE 2013, SE CELEBRÓ UN CONVENIO DE APORTACIÓN DONDE LOS FIDEICOMISOS APORTANTES (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE) TRANSMITEN AL FIDEICOMISO UN TOTAL DE 145 PROPIEDADES (ENTENDIDAS COMO UNIDADES DE NEGOCIO) ("PORTAFOLIO INICIAL"). EL PORTAFOLIO INICIAL CONSTA DE ALMACENES Y OTRAS PROPIEDADES DE MANUFACTURA LIGERA, CON UNA UBICACIÓN PRINCIPALMENTE EN MERCADOS EN EL CENTRO, BAJÍO Y NORTE DE MÉXICO. EN CONTRAPRESTACIÓN A LA ENTREGA DE 63,001,487 CBFI (LOS CUALES TIENEN UN PERIODO DE RESTRICCIÓN DE VENTA DE SEIS MESES SIGUIENTES A LA FECHA DE LA OFERTA GLOBAL COMO SE DESCRIBE MÁS ADELANTE), INCLUYENDO LAS OPCIONES DE SOBREALIGNACIÓN DESCRITAS EN LOS INCISOS A Y B MENCIONADOS POSTERIORMENTE, Y UN PAGO EN EFECTIVO DE \$4,266,633; EL FIDEICOMISO TAMBIÉN ADQUIRIÓ INDIRECTAMENTE TODOS LOS DERECHOS SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EXISTENTES RESPECTO DE LAS PROPIEDADES QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO INICIAL.

LA OPERACIÓN SE LLEVÓ A CABO DE LA SIGUIENTE MANERA:

(I) LOS FIDEICOMISOS APORTANTES SE COMPONÍAN DE VEINTE FIDEICOMISOS MEXICANOS (PLA INDUSTRIAL FUND I, LLC "PLA FONDO I" QUE CONTABA CON 42 PROPIEDADES Y PLA INDUSTRIAL FUND II, LLC "PLA FONDO II" QUE CONTABA CON 103 PROPIEDADES).

(II) SE CREARON 19 FIDEICOMISOS (LAS "PROPIEDADES DE LOS FIDEICOMISOS INICIALES"), CUYOS DERECHOS SOBRE LAS PROPIEDADES PERTENECÍAN AL PORTAFOLIO INICIAL QUE DIRECTA O INDIRECTAMENTE FUERON TRANSFERIDOS. LOS FIDEICOMISOS APORTANTES ERAN INICIALMENTE, DE ACUERDO CON SU PARTICIPACIÓN, DUEÑOS DE LOS CERTIFICADOS FIDUCIARIOS DE LAS PROPIEDADES DE LOS FIDEICOMISOS INICIALES.

(III) SE CREARON DOS FIDEICOMISOS DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN ORDINARIA, FORMALIZADOS CON DOS CONTRATOS DE FIDEICOMISOS IRREVOCABLES IDENTIFICADOS, RESPECTIVAMENTE CON LOS NÚMEROS F/1411 Y F/1412 ("FIDEICOMISO CPO A" Y "FIDEICOMISO CPO B" RESPECTIVAMENTE, Y FIDEICOMISOS "CPO" CONJUNTAMENTE), AMBOS DE FECHA 5 DE MARZO DE 2013, CELEBRADOS ENTRE PLA XI, LLC, COMO FIDEICOMITENTE INICIAL, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN.

1. INFORMACIÓN GENERAL (CONTINÚA)

EL FIDEICOMISO CPO A ADQUIRIÓ INDIRECTAMENTE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS RELACIONADOS CON 116 PROPIEDADES (\$233.88 MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS).

EL FIDEICOMISO CPO B ADQUIRIÓ INDIRECTAMENTE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS RELACIONADOS CON 29 PROPIEDADES (\$136.42 MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS).

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 3 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

(IV) LOS FIDEICOMISOS APORTANTES TRANSMITIERON SUS DERECHOS FIDEICOMISARIOS EN LOS FIDEICOMISOS DE PROPIEDADES INICIALES A LOS FIDEICOMISOS CPO A CAMBIO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN ORDINARIA (LOS "CPOS") REPRESENTATIVOS DE DERECHOS SOBRE EL PORTAFOLIO INICIAL.

(V) LOS FIDEICOMISOS APORTANTES TRANSMITIERON INDIRECTAMENTE A TERRAFINA EL PORTAFOLIO INICIAL MEDIANTE LA TRANSMISIÓN DE LOS CPOS ANTES MENCIONADOS, EN CONTRAPRESTACIÓN A LA ENTREGA DE UN TOTAL DE 63,001,487 CBFI Y UN PAGO EN EFECTIVO DE \$4,266,633 (\$336.2 MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS).

(VI) LOS FIDEICOMISOS APORTANTES, DISTRIBUYERON LOS CBFI A LOS INVERSIONISTAS ORIGINALES DE LOS BENEFICIARIOS ANTERIORES ASÍ COMO LOS RECURSOS EN EFECTIVO.

(VII) EL 19 DE MARZO DE 2013, DÍA DE LA EMISIÓN, TERRAFINA ADQUIRIÓ LOS FIDEICOMISOS CPO Y ASUMIÓ LAS DEUDAS RELACIONADAS.

(VIII) SE UTILIZARON UNA PARTE DE LOS RECURSOS NETOS DE LA OFERTA GLOBAL PARA REPAGAR PARTE DE UN CRÉDITO DENOMINADO "CRÉDITO JP MORGAN" POR \$35 MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS, LA TOTALIDAD DEL CRÉDITO DENOMINADO "CITIBANK" POR \$364.64 MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS Y DE UN CRÉDITO DENOMINADO "CRÉDITO CUAUTITLÁN" SE HIZO USO DE UNA PORCIÓN DE LA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE POR \$10.59 MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS.

(IX) AL TÉRMINO DE LA OFERTA GLOBAL Y LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN DESCRITAS A CONTINUACIÓN, EL PORTAFOLIO INICIAL ESTÁ COMPUESTO POR 145 PROPIEDADES INICIALES (132 INMUEBLES INDUSTRIALES Y 13 RESERVAS DE TERRENOS EN MÉXICO) SIENDO TERRAFINA EL ÚNICO PROPIETARIO DE CADA UNO DE LOS CPOS EMITIDOS POR LOS FIDEICOMISOS CPOS, SIENDO SUJETO A HIPOTECAS Y AL FIDEICOMISO DE GARANTÍA.

EL 19 DE MARZO DE 2013, TERRAFINA COMENZÓ A COTIZAR SUS CERTIFICADOS EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES CON LA CLAVE DE TERRA13, CON UNA OFERTA INICIAL DE 340,055,000 "CBFI" QUE INCLUYEN LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN, A TRAVÉS DE UNA OFERTA GLOBAL COMO SIGUE:

(A) UNA OFERTA INTERNACIONAL DE 180,055,000 CBFI QUE INCLUYEN 156,569,565 CBFI Y LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN POR 23,485,435 CBFI EN LOS ESTADOS UNIDOS A COMPRADORES INSTITUCIONALES CALIFICADOS SEGÚN SE DEFINE EN LA REGLA 144A DE LA LEY DE VALORES DE ESTADOS UNIDOS Y EN OTROS PAÍSES FUERA DE MÉXICO Y DE ESTADOS UNIDOS, PARA CIERTAS PERSONAS NO RESIDENTES EN ESTADOS UNIDOS SEGÚN LA REGULACIÓN S DE LA LEY DE VALORES DE ESTADOS UNIDOS.

(B) UNA OFERTA PÚBLICA SIMULTÁNEA EN MÉXICO DE 160,000,000 CBFI Y QUE INCLUYEN 139,130,435 CBFI Y LA SOBREASIGNACIÓN POR 20,869,565 CBFI EN MÉXICO.

1. INFORMACIÓN GENERAL (CONTINÚA)

POR OTRA PARTE, UNA EMISIÓN DE 40,959,635 CBFI PARA EL PAGO A LOS FIDEICOMISOS APORTANTES POR LA OPERACIÓN DE FORMACIÓN QUE SE DESCRIBE ANTERIORMENTE.

EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2013, TERRAFINA ADQUIRIÓ UN PORTAFOLIO DE 84 PROPIEDADES INDUSTRIALES A KIMCO REALTY CORP. Y PARQUES AMERICAN INDUSTRIES, S.A. DE C.V. POR \$605,326 DE DÓLARES AMERICANOS (\$7,876,437). DE IGUAL MANERA, TAMBIÉN SE ADQUIRIERON

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 4 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

LOS DERECHOS SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EXISTENTES.

EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2014, TERRAFINA LLEVÓ A CABO SU SEGUNDA OFERTA PÚBLICA DE 221,472,434 CBFI QUE INCLUYEN LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN, A TRAVÉS DE UNA OFERTA GLOBAL COMO SIGUE:

- (A) UNA OFERTA INTERNACIONAL DE 96,292,363 CBFI.
- (B) UNA OFERTA PÚBLICA SIMULTÁNEA EN MÉXICO DE 96,292,363 CBFI.
- (C) UNA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN POR 28,887,708 CBFI.

PARA MAYOR DETALLE SOBRE LA OFERTA PÚBLICA VER NOTA 14.

PARA EL DESARROLLO DE SU OPERACIÓN EL FIDEICOMISO HA CELEBRADO LOS SIGUIENTES CONTRATOS:

(I) UN CONTRATO DE ASESORÍA CON PLA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL, S. DE R.L. DE C.V. (EL "ASESOR"), COMPAÑÍA AFILIADA DE PREI LATIN AMÉRICA, QUIEN PROPORCIONARÁ SERVICIOS DE ASESORÍA Y DE ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES DE INMUEBLES, ASÍ COMO SERVICIOS RELACIONADOS.

(II) UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN CON TF ADMINISTRADORA, S. DE R.L. DE C.V. (EL "ADMINISTRADOR"), A FIN DE QUE ESTA ÚLTIMA DESEMPEÑE CIERTOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN EN FAVOR DEL FIDEICOMISO.

2. BASES DE PREPARACIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ADJUNTOS HAN SIDO PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) (IFRS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) EMITIDAS POR EL COMITÉ DE INTERPRETACIONES DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRIC POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y EL COMITÉ PERMANENTE DE INTERPRETACIONES (SIC POR SUS SIGLAS EN INGLÉS), APLICABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS QUE SE ACOMPAÑAN FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN EL 18 DE FEBRERO DE 2015, POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA Y, POR EL COMITÉ TÉCNICO DE TERRAFINA.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS HAN SIDO PREPARADOS SOBRE LA BASE DE NEGOCIO EN MARCHA, UTILIZANDO EL COSTO HISTÓRICO, EXCEPTO POR LA REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN, PRÉSTAMOS, INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y DERIVADOS, MISMOS QUE HAN SIDO MEDIDOS A VALOR RAZONABLE.

2. BASES DE PREPARACIÓN (CONTINÚA)

LA PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NIIF REQUIERE EL USO DE CIERTAS ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS. TAMBIÉN REQUIERE QUE LA ADMINISTRACIÓN EJERZA SU CRITERIO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DEL FIDEICOMISO. LOS CAMBIOS EN SUPUESTOS PUEDEN TENER UN IMPACTO SIGNIFICATIVO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL PERIODO EN QUE LOS SUPUESTOS CAMBIEN. LA ADMINISTRACIÓN CONSIDERA QUE LOS SUPUESTOS SUBYACENTES SON ADECUADOS. LAS ÁREAS QUE INVOLUCRAN UN

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 5 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

MAYOR NIVEL DE CRITERIO O COMPLEJIDAD, O LAS ÁREAS EN LAS QUE LOS SUPUESTOS O LAS ESTIMACIONES SON SIGNIFICATIVAS PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, SE REVELAN EN LA NOTA 6.

(A) NORMAS Y MODIFICACIONES A LAS NORMAS EXISTENTES EN VIGOR AL 1 DE ENERO DE 2014

NO HAY NORMAS, INTERPRETACIONES O MODIFICACIONES A LAS NORMAS EXISTENTES EFECTIVAS POR PRIMERA VEZ PARA EL EJERCICIO QUE COMIENZA EL 1 DE ENERO DE 2014 QUE SE ESPERE QUE TENGAN UN IMPACTO MATERIAL EN EL FIDEICOMISO.

(B) NUEVAS NORMAS, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES EFECTIVAS DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2014 QUE NO HAN SIDO ADOPTADAS DE FORMA ANTICIPADA

UNA SERIE DE NUEVAS NORMAS, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES SON EFECTIVAS PARA LOS PERIODOS ANUALES QUE COMIENCEN DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2014, Y NO HAN SIDO APLICADAS EN LA PREPARACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS. NINGUNO DE ELLOS TIENE UN EFECTO MATERIAL EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO.

3. RECLASIFICACIONES

CIERTOS MONTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODOS ANTERIORES HAN SIDO RECLASIFICADOS DE ACUERDO CON LA PRESENTACIÓN DEL EJERCICIO ACTUAL. DICHAS RECLASIFICACIONES NO TUVIERON NINGÚN EFECTO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS EMITIDOS ANTERIORMENTE.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD ADOPTADAS PARA LA PREPARACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS SON LAS QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

A. BASES DE CONSOLIDACION

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INCLUYEN LOS ACTIVOS NETOS Y LOS RESULTADOS DE OPERACIONES DE LAS ENTIDADES QUE SE MENCIONAN A CONTINUACIÓN CONTROLADAS POR TERRAFINA POR LOS PERIODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DEL 20 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013. TODOS LOS SALDOS Y LAS TRANSACCIONES INTERCOMPAÑÍA HAN SIDO ELIMINADOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

SUBSIDIARIAS

LAS SUBSIDIARIAS SON TODAS LAS ENTIDADES SOBRE LAS CUALES EL FIDEICOMISO TIENE CONTROL. EL FIDEICOMISO CONTROLA UNA ENTIDAD CUANDO ESTÁ EXPUESTO, O TIENE DERECHOS A RENDIMIENTOS VARIABLES DEBIDO A SU INVOLUCRAMIENTO EN LA ENTIDAD Y TIENE LA FACULTAD DE AFECTAR ESOS RENDIMIENTOS A TRAVÉS DE SU PODER SOBRE LA ENTIDAD. LAS SUBSIDIARIAS SON CONSOLIDADAS EN SU TOTALIDAD DESDE LA FECHA EN QUE EL CONTROL ES TRANSFERIDO AL FIDEICOMISO. SON DESCONSOLIDADAS DESDE LA FECHA EN QUE EL CONTROL CESA.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINÚA)

A. BASES DE CONSOLIDACION (CONTINÚA)

FIDUCIARIO: HSBC MÉXICO, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DE LOS SIGUIENTES NÚMEROS DE FIDEICOMISO:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 6 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

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

FIDUCIARIO: BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO COMO FIDUCIARIO DE LOS SIGUIENTES NÚMEROS DE FIDEICOMISO:

- FIDEICOMISO F/1411
- FIDEICOMISO F/1412

FIDUCIARIO: DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DE LOS SIGUIENTES NÚMEROS DE FIDEICOMISO:

- FIDEICOMISO F/128
- FIDEICOMISO F/129
- FIDEICOMISO F/824
- FIDEICOMISO F/1487

FIDUCIARIO: CI BANCO, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), COMO FIDUCIARIO DE LOS SIGUIENTES NÚMEROS DE FIDEICOMISO:

- FIDEICOMISO F/666
- FIDEICOMISO F/463
- FIDEICOMISO F/824

TF ADMINISTRADORA, S. DE R.L. DE C.V.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINÚA)

B. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

EL FIDEICOMISO APLICA EL MÉTODO DE ADQUISICIÓN PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS COMBINACIONES DE NEGOCIOS. LA CONTRAPRESTACIÓN PAGADA POR EL FIDEICOMISO PARA OBTENER EL CONTROL DE UNA ENTIDAD ES BASADO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS ENTIDADES ADQUIRIDAS, ACTIVOS Y PASIVOS ASUMIDOS, Y LAS PARTICIPACIONES DE PATRIMONIO EMITIDAS POR EL

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

FIDEICOMISO, ÉSTAS ÚLTIMAS EN CASO QUE LAS HUBIERE; ASIMISMO INCLUYE EL VALOR RAZONABLE DE CUALQUIER ACTIVO O PASIVO QUE DERIVE DE UN ACUERDO QUE IMPLIQUE UNA CONTRAPRESTACIÓN CONTINGENTE. LOS COSTOS DE ADQUISICIÓN SE REGISTRAN COMO GASTOS EN EL MOMENTO EN QUE SE INCURREN.

EL FIDEICOMISO RECONOCE LOS ACTIVOS IDENTIFICABLES ADQUIRIDOS Y PASIVOS ASUMIDOS EN UNA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS, INDEPENDIENTEMENTE DE SI HAN SIDO RECONOCIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA ENTIDAD ADQUIRIDA PREVIO A LA ADQUISICIÓN. LOS ACTIVOS ADQUIRIDOS Y LOS PASIVOS ASUMIDOS SE MIDEN A SU VALOR RAZONABLE A LA FECHA DE ADQUISICIÓN.

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

A. MONEDA FUNCIONAL Y DE REPORTE

LOS CONCEPTOS QUE SE INCLUYEN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS SE MIDEN USANDO EL DÓLAR ESTADOUNIDENSE ("DÓLAR" Ó "DLS") EL CUAL ES LA MONEDA FUNCIONAL DEL FIDEICOMISO CONVERTIDOS A PESOS MEXICANOS ("PESOS" Ó "MXN"), LA CUAL ES LA MONEDA DE REPORTE DEL FIDEICOMISO.

B. TRANSACCIONES Y SALDOS

LAS TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA SE CONVIERTEN A LA MONEDA FUNCIONAL UTILIZANDO LOS TIPOS DE CAMBIO VIGENTES EN LAS FECHAS DE LAS TRANSACCIONES. LOS ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA SE CONVIERTEN A LA MONEDA FUNCIONAL UTILIZANDO EL TIPO DE CAMBIO VIGENTE EN LA FECHA DEL ESTADO CONSOLIDADO DE POSICIÓN FINANCIERA. LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS CAMBIARIAS SURGIDAS DE LA CONVERSIÓN SE INCLUYEN EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) CAMBIARIA.

C. CONVERSIÓN

LA CONVERSIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL FIDEICOMISO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, SE REALIZÓ DE LA SIGUIENTE FORMA:

(I) LOS ACTIVOS Y PASIVOS DEL ESTADO CONSOLIDADO DE POSICIÓN FINANCIERA PRESENTADOS, FUERON CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO DE CIERRE DE DICHO ESTADO CONSOLIDADO DE POSICIÓN FINANCIERA;

(II) LOS COMPONENTES DEL ACTIVO NETO FUERON CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO HISTÓRICO;

(III) LOS INGRESOS Y GASTOS DEL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES FUERON CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO PROMEDIO MENSUAL (CORRESPONDIENTE A LOS DÍAS EN QUE SE TUVO OPERACIÓN, A MENOS QUE DICHO PROMEDIO NO CONSTITUYA UNA APROXIMACIÓN RAZONABLE DEL EFECTO ACUMULADO DE LAS TASAS EN VIGOR A LA FECHA DE TRANSACCIÓN, EN CUYO CASO LOS INGRESOS Y GASTOS SE CONVIERTEN A LAS FECHAS DE LAS TRANSACCIONES); Y

(IV) LAS DIFERENCIAS CAMBIARIAS DERIVADAS DE LA CONVERSIÓN DEL ACTIVO NETO A SUS MONTOS HISTÓRICOS SE REGISTRAN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINÚA)

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA (CONTINÚA)

LOS TIPOS DE CAMBIO UTILIZADOS PARA LA PREPARACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS FUERON LOS SIGUIENTES:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 8 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

PERIODO DE REPORTE	TASA A FIN DE AÑO	TASA PROMEDIO (*)
31 DE DICIEMBRE DE 2014 MXN/USD	14.7180	13.2899
31 DE DICIEMBRE DE 2013 MXN/USD	13.0765	12.7770

(*) POR LOS PERIODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DEL 20 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

D. ARRENDAMIENTOS

LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS QUE SE RETIENEN PARTE SIGNIFICATIVA DE LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LA PROPIEDAD POR PARTE DEL ARRENDADOR, SE CLASIFICAN COMO ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS (VER NOTA 4M) .

LAS PROPIEDADES ARRENDADAS BAJO ARRENDAMIENTO OPERATIVO SE INCLUYEN EN PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE POSICIÓN FINANCIERA (VER NOTA 7) .

EL FIDEICOMISO REALIZA PAGOS A CIERTOS AGENTES POR SERVICIOS RELACIONADOS A LA NEGOCIACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON LOS ARRENDATARIOS. LAS CUOTAS INICIALES DE ARRENDAMIENTO SE CAPITALIZAN DENTRO DEL VALOR EN LIBROS DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN RESPECTIVA; LAS CUOTAS DE ARRENDAMIENTO SUBSECUENTES SON REGISTRADAS COMO GASTO.

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

LAS PROPIEDADES QUE SE MANTIENEN PARA GENERAR UTILIDADES POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO O PARA APRECIACIÓN DE CAPITAL, Ó AMBOS, QUE NO SON UTILIZADAS POR LOS PROPIETARIOS SON CLASIFICADAS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN. LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN INCLUYEN TERRENOS DE DOMINIO ABSOLUTO, EDIFICACIONES INDUSTRIALES DE DOMINIO ABSOLUTO Y PROPIEDADES EN CONSTRUCCIÓN Ó DESARROLLOS PARA USO FUTURO COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE REGISTRAN INICIALMENTE A COSTO DE ADQUISICIÓN, INCLUYENDO LOS COSTOS DE OPERACIÓN RELACIONADOS.

DESPUÉS DEL RECONOCIMIENTO INICIAL, LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SON MEDIDAS A SU VALOR RAZONABLE.

EL ASESOR DETERMINA EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN CON BASE EN LOS REPORTES DE AVALÚO PREPARADOS POR TERCEROS INDEPENDIENTES. EL OBJETIVO DE UN AVALÚO ES CALCULAR EL VALOR RAZONABLE DE UNA PROPIEDAD EN UNA FECHA ESPECÍFICA. LOS AVALÚOS A VALOR RAZONABLE REQUIEREN DEL EJERCICIO DE CRITERIOS SUBJETIVOS.

LOS AVALÚOS DE BIENES RAÍCES ESTÁN SUJETOS A DIFERENTES SUPUESTOS Y LIMITACIONES A LA FECHA DE AVALÚO. EXISTEN MUCHOS SUPUESTOS INDIVIDUALES QUE PODRÍAN SER SUSTENTABLES Y RAZONABLES, Y LA INTERACCIÓN Y COMPLEMENTACIÓN DE DIFERENTES SUPUESTOS, O EL USO DE DIFERENTES METODOLOGÍAS ACEPTADAS, PUEDEN PRODUCIR ESTIMACIONES MUY DISTINTAS AL VALOR DE UNA MISMA PROPIEDAD.

LAS VALUACIONES DEBERÍAN SER CONSIDERADAS SÓLO COMO ESTIMACIONES DE VALOR Y NO COMO UNA MEDIDA DEL VALOR DE REALIZACIÓN. INCLUSO, DICHAS VALUACIONES PODRÍAN ESTAR SUJETAS A CAMBIOS CON EL PASO DEL TIEMPO.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINÚA)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINÚA)

EL VALOR RAZONABLE DE UNA PROPIEDAD DE INVERSIÓN REFLEJA, ENTRE OTRAS COSAS, LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS EN CURSO Y SUPUESTOS SOBRE INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS FUTUROS EN VIRTUD DE LAS CONDICIONES DE MERCADO EXISTENTES.

EL VALOR RAZONABLE TAMBIÉN REFLEJA, SOBRE BASES SIMILARES, CUALQUIER SALIDA DE EFECTIVO QUE SE PODRÍA ESPERAR CON RESPECTO DE LA PROPIEDAD.

LA MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE DE PROPIEDADES EN CONSTRUCCIÓN SE APLICA SÓLO SI SE CONSIDERA QUE EL VALOR RAZONABLE SE PUEDE MEDIR DE FORMA CONFIABLE. PUEDE SER A VECES DIFÍCIL DETERMINAR DE FORMA CONFIABLE EL VALOR RAZONABLE DE UNA PROPIEDAD DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN. PARA PODER EVALUAR SI EL VALOR RAZONABLE DE UNA PROPIEDAD DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN SE PUEDE DETERMINAR DE FORMA CONFIABLE, LA ADMINISTRACIÓN TOMA EN CUENTA LOS SIGUIENTES FACTORES, ENTRE OTROS:

- LAS DISPOSICIONES DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN.
- EL GRADO DE AVANCE.
- SI EL PROYECTO/LA PROPIEDAD SE CONSIDERA ESTÁNDAR (TÍPICA DEL MERCADO) Ó NO ESTÁNDAR.
- EL NIVEL DE CONFIABILIDAD DE LAS ENTRADAS DE EFECTIVO DESPUÉS DE COMPLETADA LA OBRA.
- EL RIESGO DE DESARROLLO ESPECÍFICO DE LA PROPIEDAD.
- LA EXPERIENCIA PREVIA CON CONSTRUCCIONES SIMILARES.
- EL ESTADO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

LOS GASTOS POSTERIORES SE AGREGAN AL VALOR EN LIBROS DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN SÓLO CUANDO ES PROBABLE QUE LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS FUTUROS ASOCIADOS A ESE CONCEPTO SERÁN RECIBIDOS POR EL FIDEICOMISO Y EL COSTO DEL MISMO PUEDA SER MEDIDO DE FORMA CONFIABLE. TODOS LOS OTROS COSTOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO SE CARGAN AL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES DURANTE EL PERIODO FINANCIERO EN QUE SE INCURREN.

LOS CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE SE REGISTRAN EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES.

LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE ELIMINAN YA SEA CUANDO SE HAN DADO DE BAJA O CUANDO SE DEJAN DE USAR DE FORMA PERMANENTE Y NO SE ESPERA OBTENER BENEFICIOS ECONÓMICOS FUTUROS POR SU DISPOSICIÓN.

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO INCLUYEN EFECTIVO EN BANCOS Y DEPÓSITOS A CORTO PLAZO CON UN VENCIMIENTO INICIAL MENOR A TRES MESES, ASÍ COMO INVERSIONES A CORTO PLAZO REPRESENTADAS POR TÍTULOS DE SOCIEDADES DE INVERSIÓN E INSTRUMENTOS DE DEUDA (A TRAVÉS DE UN CONTRATO DE INTERMEDIACIÓN BURSÁTIL). LOS INGRESOS POR INTERESES SOBRE DEPÓSITOS A CORTO PLAZO SE RECONOCEN CONFORME SE DEVENGAN.

G. EFECTIVO RESTRINGIDO

EL EFECTIVO RESTRINGIDO REPRESENTA FONDOS QUE SE MANTIENEN EN FIDEICOMISOS DE GARANTÍA PARA EL PAGO DE MANTENIMIENTO, INTERESES Y EL PRINCIPAL RELACIONADOS CON LOS PRÉSTAMOS.

LAS RESERVAS QUE SE INCLUYEN EN EL EFECTIVO RESTRINGIDO SON REQUERIDAS POR LOS OTORGANTES DEL PRÉSTAMO CON BASE EN LOS DOCUMENTOS DEL PRÉSTAMO, PARA CUBRIR PAGOS DE INTERESES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO Y PARA FINES ESPECÍFICOS TALES COMO MEJORAS POR PARTE DEL ARRENDATARIO E INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINÚA)

H. ACTIVOS FINANCIEROS

LOS ACTIVOS FINANCIEROS INCLUYEN OTROS ACTIVOS, PAGOS ANTICIPADOS Y CUENTAS POR COBRAR QUE NO SON DERIVADOS FINANCIEROS, CON PAGOS FIJOS Ó DETERMINABLES QUE NO SE COTIZAN EN UN MERCADO ACTIVO. ESTOS SE INCLUYEN EN ACTIVO CIRCULANTE, EXCEPTO CUANDO SUS VENCIMIENTOS SON MAYORES A 12 MESES DESPUÉS DE LA FECHA DE CIERRE DEL EJERCICIO, EN CUYO CASO SE CLASIFICAN COMO ACTIVO NO CIRCULANTE.

LAS CUENTAS POR COBRAR SE RECONOCEN INICIALMENTE A VALOR RAZONABLE Y MÁS TARDE SE MIDEN AL COSTO AMORTIZADO USANDO EL MÉTODO DE INTERESES EFECTIVOS, MENOS LA ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES. AL FINAL DE CADA EJERCICIO, EL FIDEICOMISO EVALÚA SI EXISTE EVIDENCIA OBJETIVA DE QUE LAS CUENTAS POR COBRAR SON INCOBRABLES, EN CUYO CASO SE RECONOCEN EN LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN. SE REALIZA UNA ESTIMACIÓN DEL MONTO DE CUENTAS POR COBRAR CON INCOBRABILIDAD CUANDO YA NO ES PROBABLE QUE DICHAS CUENTAS SE PUEDAN COBRAR EN SU TOTALIDAD, DEPENDIENDO DE SI EXISTE EVIDENCIA OBJETIVA DE QUE HAYA INDICIOS DE DETERIORO. LAS CUENTAS POR COBRAR NO RECUPERABLES SE RECONOCEN COMO UNA PÉRDIDA INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE QUE SE IDENTIFICAN COMO TALES.

LOS PAGOS ANTICIPADOS INCLUYEN PRINCIPALMENTE SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y QUE SON AMORTIZADOS DURANTE EL PERIODO DE SERVICIO.

I. PRÉSTAMOS

TODOS LOS PRÉSTAMOS SE REGISTRAN A VALOR RAZONABLE, QUE REFLEJA LOS CAMBIOS EN TASAS DE INTERÉS, PRIMAS DE AMORTIZACIÓN Ó DESCUENTOS Y VENCIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON NIC 39 E IFRS 9.

LOS PRÉSTAMOS SE CLASIFICAN COMO PASIVO A CORTO PLAZO A MENOS QUE EL FIDEICOMISO TENGA UN DERECHO INCONDICIONAL PARA DIFERIR EL PAGO DE UN PASIVO POR AL MENOS 12 MESES DESPUÉS DEL CIERRE DEL PERIODO.

DEBIDO A QUE EL FIDEICOMISO ADMINISTRA Y EVALÚA EL DESEMPEÑO SOBRE LA BASE DEL VALOR RAZONABLE DE ACUERDO CON SU ESTRATEGIA DE INVERSIÓN (PROPIEDADES DE INVERSIÓN), EL USO DE LA OPCIÓN DE VALOR RAZONABLE PARA MEDIR LOS PRÉSTAMOS ES CONSISTENTE CON LA ESTRATEGIA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS E INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO.

J. COSTOS DE PRÉSTAMOS

LOS COSTOS DE PRÉSTAMOS QUE SON DIRECTAMENTE ATRIBUIBLES A LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE UN ACTIVO CALIFICADO (QUE CUMPLE EL REQUISITO DE QUE LLEVA UN TIEMPO CONSIDERABLE PARA QUE ESTÉ LISTO PARA EL USO PARA EL QUE ESTÁ DESTINADO Ó PARA SU VENTA) SE CAPITALIZAN COMO PARTE DEL COSTO DEL ACTIVO. CUALQUIER OTRO COSTO POR PRÉSTAMO SE CARGA A RESULTADOS EN EL PERIODO EN QUE OCURRE. LOS COSTOS DE PRÉSTAMOS CONSISTEN EN INTERESES INCURRIDOS POR UNA ENTIDAD EN RELACIÓN CON FONDOS TOMADOS EN PRÉSTAMO.

LOS INTERESES SE CAPITALIZAN A PARTIR DEL INICIO DEL TRABAJO DE DESARROLLO HASTA LA FECHA EN QUE EL ACTIVO ESTÁ LISTO PARA SU USO O VENTA. LA CAPITALIZACIÓN DE COSTOS DE PRÉSTAMOS SE SUSPENDE EN CASO DE PERIODOS PROLONGADOS DE INTERRUPCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE DESARROLLO. LOS INTERESES TAMBIÉN SE CAPITALIZAN SOBRE EL COSTO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO DE UNA PROPIEDAD ADQUIRIDA ESPECÍFICAMENTE PARA SU RE-DESARROLLO, PERO ÚNICAMENTE CUANDO ESTÁN EN CURSO LAS ACTIVIDADES NECESARIAS PARA PREPARAR AL ACTIVO PARA SU RE-DESARROLLO.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 11 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

K. PROVISIONES

LAS PROVISIONES DE PASIVO RECONOCIDAS EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE POSICIÓN FINANCIERA REPRESENTAN OBLIGACIONES PRESENTES EN LAS QUE ES PROBABLE LA SALIDA DE RECURSOS ECONÓMICOS PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN. ESTAS PROVISIONES SE HAN REGISTRADO CONTABLEMENTE BAJO LA MEJOR ESTIMACIÓN RAZONABLE EFECTUADA POR LA ADMINISTRACIÓN PARA LIQUIDAR LAS OBLIGACIONES PRESENTES; SIN EMBARGO, LOS RESULTADOS REALES PODRÍAN DIFERIR DE LAS PROVISIONES RECONOCIDAS.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINÚA)

L. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

LOS DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS SE RECONOCEN CONFORME SE RECIBEN Y REPRESENTAN LA OBLIGACIÓN DEL FIDEICOMISO DE DEVOLVER DICHA CANTIDAD AL ARRENDATARIO AL FINAL DEL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO, BAJO CIERTAS CIRCUNSTANCIAS ESTABLECIDAS EN LOS CONTRATOS RESPECTIVOS.

M. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

LOS INGRESOS INCLUYEN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y CARGOS POR SERVICIOS, ASÍ COMO CARGOS DE ADMINISTRACIÓN DE LAS PROPIEDADES.

LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DERIVADOS DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO SE RECONOCEN SOBRE LA BASE DE LÍNEA RECTA A LO LARGO DEL PERIODO DE ARRENDAMIENTO.

UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UN ACUERDO POR EL CUAL EL ARRENDADOR CEDE AL ARRENDATARIO, A CAMBIO DE UN PAGO Ó UNA SERIE DE PAGOS, EL DERECHO A UTILIZAR UN ACTIVO DURANTE UN PERIODO ACORDADO.

CUANDO EL FIDEICOMISO OFRECE INCENTIVOS, EL COSTO DE INCENTIVOS SE RECONOCE EN EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO, SOBRE LA BASE DE LÍNEA RECTA, COMO UNA REDUCCIÓN DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO. ESTOS INCENTIVOS SE PRESENTAN EN LAS RENTAS DIFERIDAS POR COBRAR EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE POSICIÓN FINANCIERA.

LOS CARGOS POR SERVICIO Y MANTENIMIENTO SE RECONOCEN EN EL PERIODO CONTABLE EN EL QUE SE PRESENTAN LOS SERVICIOS.

N. RESULTADO POR CBFÍ

EL RESULTADO POR CBFÍ SE CALCULA DIVIDIENDO LAS UTILIDADES DEL FIDEICOMISO ATRIBUIBLES A LOS TITULARES DE CBFÍ ENTRE EL NÚMERO PROMEDIO PONDERADO DE CBFÍ CIRCULANTES DURANTE EL PERIODO FINANCIERO.

O. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

EL FIDEICOMISO LLEVA A CABO TRANSACCIONES DE LÍMITES DE CRÉDITO ("CAPS Y OPCIONES DE TASA FIJA") CON IMPORTANTES ENTIDADES FINANCIERAS NO RELACIONADAS.

EL FIDEICOMISO UTILIZA CAPS Y OPCIONES DE TASA FIJA PARA MITIGAR EL RIESGO DE LAS FLUCTUACIONES DE TASAS DE INTERÉS O EL RIESGO DE TASA DE INTERÉS DE GASTOS POR INTERÉS RELACIONADOS CON CIERTAS INVERSIONES INMOBILIARIAS SUJETAS A TASAS DE INTERÉS VARIABLE.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 12 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

DICHOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SE RECONOCEN INICIALMENTE A SU VALOR RAZONABLE EN LA FECHA EN QUE SE CELEBRA EL CONTRATO, Y POSTERIORMENTE, SE VUELVEN A MEDIR A SU VALOR RAZONABLE. LOS DERIVADOS SE CONTABILIZAN COMO ACTIVOS CUANDO EL VALOR RAZONABLE ES POSITIVO Y COMO PASIVOS CUANDO EL VALOR RAZONABLE ES NEGATIVO.

EL FIDEICOMISO HA REGISTRADO LOS VALORES RAZONABLES DE LOS CAPS Y OPCIONES DE TASA FIJA BAJO "INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS" EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO. LA CONSECUENTE UTILIDAD (PÉRDIDA) NO REALIZADA SE INCLUYE EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES BAJO "UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA NO REALIZADA POR AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS".

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINÚA)

P. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

LOS HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS INCLUYEN HONORARIOS LEGALES, DE CONTABILIDAD, DE AUDITORÍA Y OTROS HONORARIOS PROFESIONALES. ESTOS SE RECONOCEN EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES EN EL PERIODO EN EL QUE SE INCURREN (O SOBRE LA BASE DE LO DEVENGADO).

Q. IMPUESTOS

TERRAFINA TIENE UN TRATAMIENTO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES "FIBRA" DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA "LISR" PARA EFECTOS FISCALES.

LA INTENCIÓN DE TERRAFINA ES OPERAR BAJO LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS QUE LE PERMITA MANTENER EL TRATAMIENTO DE FIBRA. EL FIDEICOMISO NO SERÁ SUJETO DEL PAGO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA, TODA VEZ QUE DISTRIBUYA EL RESULTADO FISCAL A SUS ACCIONISTAS Y CUMPLA CON CIERTOS REQUISITOS. EL FIDEICOMISO TIENE PREVISTO CONTINUAR OPERANDO DE MANERA QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA LAS FIBRAS. NO SE HAN REGISTRADO PROVISIONES PARA PAGO DE IMPUESTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS QUE SE ADJUNTAN.

R. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

LOS CBFÍ'S SE CLASIFICAN COMO ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS Y SE RECONOCEN AL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN RECIBIDA POR TERRAFINA. LOS COSTOS POR TRANSACCIÓN DE LA COLOCACIÓN ORIGINADOS POR LA EMISIÓN DE ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS SE RECONOCEN EN EL ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS COMO UNA REDUCCIÓN EN LAS RECAUDACIONES DE LOS CBFÍ'S CON LOS QUE SE RELACIONAN LOS COSTOS.

CUALQUIER PAGO DE DISTRIBUCIONES EN EFECTIVO SERÁ A DISCRECIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO Y DEPENDERÁ DE LOS RESULTADOS DE LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO, SITUACIÓN ECONÓMICA Y OTROS FACTORES QUE EL COMITÉ TÉCNICO CONSIDERE RELEVANTES.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO LO EXPONEN A UNA VARIEDAD DE RIESGOS FINANCIEROS; RIESGO DE MERCADO (INCLUYENDO RIESGO CAMBIARIO, RIESGO DE PRECIO, RIESGO DE FLUJO DE EFECTIVO Y TASAS DE INTERÉS A VALOR RAZONABLE), RIESGO CREDITICIO, RIESGO DE LIQUIDEZ, ESTIMACIÓN DE VALOR RAZONABLE, RIESGO FINANCIERO Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE ACTIVOS NETOS.

A. RIESGO DE MERCADO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 13 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

RIESGO CAMBIARIO

EL FIDEICOMISO ESTÁ EXPUESTO AL RIESGO CAMBIARIO DERIVADO DE LA EXPOSICIÓN A DIVISAS DIFERENTES A SU MONEDA FUNCIONAL EN SUS OPERACIONES, EN ESPECIAL CON RESPECTO DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LAS DEUDAS QUE EN SU MAYORÍA HAN SIDO EXPRESADAS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES. EL RIESGO DE DIVISAS TAMBIÉN DERIVA DE LOS SERVICIOS PRESTADOS POR PROVEEDORES EXTRANJEROS.

EL FIDEICOMISO NO HA IMPLEMENTADO UN INSTRUMENTO DE COBERTURA PARA AMORTIZAR EL EFECTO CAMBIARIO EN LOS TIPOS DE CAMBIO, BÁSICAMENTE PORQUE SUS INVERSIONES E INGRESOS ESTÁN DENOMINADOS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINÚA)

A. RIESGO DE MERCADO (CONTINÚA)

RIESGO CAMBIARIO (CONTINÚA)

EL EFECTO EN LOS ACTIVOS NETOS POR LA CONVERSIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS DENOMINADOS EN DÓLARES A PESOS MEXICANOS POR LOS PERIODOS QUE TERMINARON AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, SE MUESTRAN A CONTINUACIÓN:

31 DE DICIEMBRE DE 2014 31 DE DICIEMBRE DE 2013

EFECTO DE CONVERSIÓN DE DIVISAS DE ACTIVOS NETOS \$ 2,500,872 \$ 511,856

UN ESTUDIO DE SENSIBILIDAD PREPARADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUESTRA LA FORMA EN QUE LAS VARIACIONES EN LAS TASAS DE CAMBIO AFECTAN A LOS ACTIVOS NETOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013:

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD 31 DE DICIEMBRE DE 2014 31 DE DICIEMBRE DE 2013

TASA DE CAMBIO 14.7180 13.0765
DEBILITAMIENTO 10% (+) 16.1898 14.3842
FORTALECIMIENTO 10% (-) 13.2462 11.7689

ACTIVOS NETOS \$ 18,182,624 \$ 10,658,873
ACTIVOS NETOS AJUSTADOS (DEBILIDAD) 20,000,886 11,724,760
ACTIVOS NETOS AJUSTADOS (FORTALEZA) 16,364,362 9,592,986

RIESGO DE PRECIO

EL FIDEICOMISO ESTÁ EXPUESTO A RIESGOS DE PRECIO DE PROPIEDAD Y ARRENDAMIENTOS DE MERCADO. EL FIDEICOMISO UTILIZA SUS CONOCIMIENTOS LOCALES Y SU EXPERIENCIA AUNADA A LA DE LOS ADMINISTRADORES LOCALES DE PROPIEDADES PARA REDUCIR AL MÍNIMO DICHS RIESGOS.

RIESGO DE FLUJO DE EFECTIVO Y TASAS DE INTERÉS A VALOR RAZONABLE

EL FIDEICOMISO NO TIENE IMPORTANTES ACTIVOS QUE DEVENGUEN INTERESES, SUS INGRESOS Y FLUJOS DE EFECTIVO OPERATIVOS SON SUSTANCIALMENTE INDEPENDIENTES DE LOS CAMBIOS EN LAS TASAS DE INTERÉS DE MERCADO, EXCEPTO POR LOS PRÉSTAMOS. LOS PRÉSTAMOS EMITIDOS A TASA DE INTERÉS VARIABLE EXPONEN AL FIDEICOMISO A RIESGO DE TASA DE INTERÉS A VALOR RAZONABLE. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 TODOS LOS PRÉSTAMOS SON A TASA VARIABLE Y EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES. PARA CUBRIR ESTOS RIESGOS, EL FIDEICOMISO HA CONTRATADO

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.**B. RIESGO CREDITICIO**

EL FIDEICOMISO NO TIENE CONCENTRACIONES IMPORTANTES DE RIESGO DE CRÉDITO. SE HAN IMPLEMENTADO POLÍTICAS PARA ASEGURAR QUE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SE FIRMAN CON CLIENTES QUE TENGAN UN HISTORIAL DE CRÉDITO ADECUADO. PARA MINIMIZAR DICHO RIESGO EL FIDEICOMISO TIENE DEPÓSITOS EN GARANTÍA Ó FIANZAS. LAS OPERACIONES EN EFECTIVO SE LIMITAN A INSTITUCIONES FINANCIERAS CON CRÉDITOS DE ALTA CALIDAD. EL FIDEICOMISO SE CONCENTRA EN LIMITAR EL GRADO DE EXPOSICIÓN DE CRÉDITO CON CUALQUIER INSTITUCIÓN FINANCIERA.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINÚA)**C. RIESGO DE LIQUIDEZ**

EL RIESGO DE LIQUIDEZ SE GESTIONA MEDIANTE EL MANTENIMIENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO SUFICIENTES, LA DISPONIBILIDAD DE FINANCIAMIENTO POR MEDIO DE UNA CANTIDAD ADECUADA DE OPCIONES DE CRÉDITO COMPROMETIDAS Y LA HABILIDAD PARA LIQUIDAR POSICIONES DE MERCADO. DEBIDO A LA NATURALEZA DINÁMICA DE LOS NEGOCIOS SUBYACENTES, LA ADMINISTRACIÓN PRETENDE MANTENER CIERTA FLEXIBILIDAD DE FINANCIAMIENTOS AL MANTENER DISPONIBLES SUFICIENTES LÍNEAS DE CRÉDITO COMPROMETIDAS.

EN EL TRANSCURSO NORMAL DE OPERACIONES, EL FIDEICOMISO FIRMA CONTRATOS DE CRÉDITO CON CIERTAS ENTIDADES CREDITICIAS PARA FINANCIAR SUS OPERACIONES DE INVERSIÓN INMOBILIARIA. LAS CONDICIONES ECONÓMICAS DESFAVORABLES PODRÍAN INCREMENTAR LOS COSTOS RELACIONADOS A PRÉSTAMOS, LIMITAR EL ACCESO A LOS MERCADOS DE CAPITAL O DAR LUGAR A QUE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO NO EXTIENDAN EL CRÉDITO AL FIDEICOMISO. NO EXISTE NINGUNA GARANTÍA DE QUE LOS ESQUEMAS DE PRÉSTAMO DEL FIDEICOMISO O DE QUE LA CAPACIDAD DE OBTENER UN APALANCAMIENTO SEGUIRÁN DISPONIBLES O, EN CASO DE SEGUIR DISPONIBLES, QUE CONLLEVEN LOS MISMOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SEAN ACEPTABLES PARA EL FIDEICOMISO. INCLUSO, DICHS CONTRATOS DE CRÉDITO INCLUYEN, ENTRE OTRAS CONDICIONES, EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y VARIOS ACUERDOS Y REPRESENTACIONES. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, EL FIDEICOMISO NO TENÍA PRÉSTAMOS VENCIDOS PENDIENTES DE PAGO.

UNA BAJA EN EL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO TAMBIÉN PODRÍA TENER CONSECUENCIAS ADVERSAS EN LOS CASOS EN QUE EL FIDEICOMISO HAYA PEDIDO DINERO PRESTADO CON BASE EN EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS ESPECÍFICOS. UNA CAÍDA EN EL VALOR DE MERCADO DE DICHS ACTIVOS PUEDE CAUSAR QUE EL PRESTADOR EXIJA AL FIDEICOMISO GARANTÍAS ADICIONALES O QUE DEVUELVAN LAS CANTIDADES PRESTADAS.

EN CASO DE QUE LA CARTERA ACTUAL Y LAS OBLIGACIONES DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO NO SE HAYAN REFINANCIADO O EXTENDIDO A LA FECHA DE SU VENCIMIENTO Y/O DE QUE EL FIDEICOMISO DEBA PAGAR DICHS PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES, LA ADMINISTRACIÓN CONSIDERA QUE EL PAGO DE LAS MISMAS PODRÍA SER CUBIERTO CON EL FLUJO DE EFECTIVO OPERACIONAL, CONTRIBUCIONES DE INVERSIONISTAS, UN NUEVO REFINANCIAMIENTO DE DEUDA Y LAS VENTAS DE INVERSIONES EN BIENES RAÍCES. SI EL FIDEICOMISO SE VE EN LA NECESIDAD DE VENDER SUS INVERSIONES DE FORMA EXPEDITA PARA CUMPLIR CON LOS ANTERIORES COMPROMISOS, EL FIDEICOMISO PUEDE REALIZAR UN VALOR CONSIDERABLEMENTE MENOR AL VALOR EN QUE DICHS INVERSIONES SE REGISTRARON EN EL PASADO.

D. RIESGO DE ACTIVOS NETOS

EL FIDEICOMISO DEFINE LAS CONTRIBUCIONES QUE SE ADMINISTRAN COMO LOS ACTIVOS NETOS TOTALES DEL FIDEICOMISO. LOS OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO AL ADMINISTRAR LOS ACTIVOS NETOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 15 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

SON:

- PROTEGER LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO PARA CONTINUAR OPERANDO COMO NEGOCIO EN MARCHA, DE MODO QUE PUEDAN CONTINUAR REALIZANDO INVERSIONES MÚLTIPLES A CAMBIO DE UTILIDADES POR APRECIACIÓN DE CAPITAL, INGRESOS POR INVERSIÓN (TALES COMO DIVIDENDOS O INTERESES), Ó AMBOS.
- PARA PODER OFRECER UNA UTILIDAD ADECUADA A LOS INVERSIONISTAS CON BASE EN EL NIVEL DE RIESGO ASUMIDO.
- PARA TENER A SU DISPOSICIÓN LOS RECURSOS FINANCIEROS NECESARIOS QUE PERMITAN AL FIDEICOMISO INVERTIR EN ÁREAS QUE PUEDAN GENERAR BENEFICIOS FUTUROS.
- PARA MANTENER SUFICIENTES RECURSOS FINANCIEROS CON EL FIN DE MITIGAR RIESGOS Y SUCESOS NO PREVISTOS.

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

LAS ESTIMACIONES Y LOS CRITERIOS SE EVALÚAN DE FORMA CONSTANTE Y SE BASAN EN LA EXPERIENCIA HISTÓRICA AJUSTADA POR CONDICIONES ACTUALES DE MERCADO Y OTROS FACTORES.

LA ADMINISTRACIÓN PREPARA ESTIMACIONES Y SUPUESTOS RELACIONADOS CON EL FUTURO. POR DEFINICIÓN, LAS ESTIMACIONES CONTABLES QUE RESULTEN, RARA VEZ SERÁN IGUALES A LOS RESULTADOS REALES. A CONTINUACIÓN SE MUESTRAN LAS ESTIMACIONES Y LOS SUPUESTOS QUE CONLLEVAN UN RIESGO SIGNIFICATIVO DE GENERAR UN AJUSTE MATERIAL AL VALOR EN LIBROS DE ACTIVOS Y PASIVOS DENTRO DEL SIGUIENTE PERIODO FINANCIERO.

ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

LA MEJOR EVIDENCIA DE VALOR RAZONABLE SON LOS PRECIOS ACTUALES DE UN MERCADO ACTIVO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN SIMILARES. EL ADMINISTRADOR DETERMINA EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN CON BASE EN LOS REPORTES DE AVALÚO PREPARADOS POR VALUADORES INDEPENDIENTES DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN CON BASE EN PRECIOS COMPARABLES DEL MERCADO LOCAL O EN LAS ENTRADAS DE FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DESCONTADOS PARA MOSTRAR EL VALOR UTILIZANDO UN MÉTODO DE FLUJOS DE EFECTIVO DESCONTADOS. LAS VALUACIONES SE REALIZAN CON BASE EN LOS FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS ESPERADOS SUSTENTADOS POR EL PLAZO DE ARRENDAMIENTOS EXISTENTES U OTROS CONTRATOS Y ARRENDAMIENTOS DE MERCADO ACTUALES DE PROPIEDADES SIMILARES EN LOCACIONES Y CONDICIONES SIMILARES, GASTOS OPERATIVOS DE INMUEBLES RELACIONADOS Y TASAS DE DESCUENTO QUE REFLEJAN LAS ESTIMACIONES DE MERCADO DE LA INCERTIDUMBRE POR LA CANTIDAD Y LA TEMPORALIDAD DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO. (VER NOTA 7 PARA MAYOR DETALLE SOBRE LOS CRITERIOS).

VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

LA MEJOR EVIDENCIA DEL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO SON LOS PRECIOS NEGOCIADOS EN EL MERCADO ACTIVO PARA LOS DIVERSOS TÍTULOS QUE INTEGRAN LA CARTERA DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO, CON BASE EN LAS CONDICIONES EXISTENTES EN EL MERCADO AL FINAL DE CADA PERIODO DE REPORTE.

VALOR RAZONABLE DE LOS DERIVADOS Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS NO NEGOCIADOS EN UN MERCADO ACTIVO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 16 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

(POR EJEMPLO, DERIVADOS FUERA DEL MERCADO REGULADO) ES DETERMINADO USANDO TÉCNICAS DE VALUACIÓN. EL ADMINISTRADOR DETERMINA EL VALOR RAZONABLE DE LOS DERIVADOS Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON BASE EN LA VALUACIÓN PREPARADA POR UN EXTERNO. (VER NOTA 7 PARA MAYOR DETALLE SOBRE LOS CRITERIOS).

VALOR RAZONABLE DE LOS PRÉSTAMOS

EL VALOR RAZONABLE DE LOS PRÉSTAMOS SE DETERMINA UTILIZANDO TÉCNICAS DE VALUACIÓN. EL FIDEICOMISO UTILIZA SU JUICIO AL SELECCIONAR UNA VARIEDAD DE MÉTODOS Y HACER SUPOSICIONES QUE ESTÁN BASADAS PRINCIPALMENTE EN LAS CONDICIONES DE MERCADO EXISTENTE AL FINAL DE CADA PERIODO DE REPORTE. EL FIDEICOMISO HA UTILIZADO MÉTODOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS. (VER NOTA 7 PARA MAYOR DETALLE SOBRE LOS CRITERIOS).

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

LA GUÍA NIIF 13 SOBRE MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE Y REVELACIONES ESTABLECE UNA ESTRUCTURA DE MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE, OFRECE UNA DEFINICIÓN ÚNICA DE VALOR RAZONABLE Y EXIGE UNA REVELACIÓN MÁS AMPLIA QUE RESUMA LAS MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE. ESA NORMA OFRECE UNA JERARQUÍA DE TRES NIVELES QUE SE BASA EN LA INFORMACIÓN UTILIZADA EN EL PROCESO DE VALUACIÓN. EL NIVEL DE LA JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE DENTRO DE LA CUAL CAE LA MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE SE DETERMINA CON BASE EN LA INFORMACIÓN DE MENOR NIVEL QUE SEA SIGNIFICATIVA PARA LA MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE. LOS NIVELES DE JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE SON LOS SIGUIENTES:

NIVEL 1 - EL VALOR RAZONABLE SE BASA EN PRECIOS DE COTIZACIÓN NO AJUSTADOS EN MERCADOS ACTIVOS A LOS QUE TIENE ACCESO LA ENTIDAD PARA ACTIVOS O PASIVOS IDÉNTICOS. DICHOS PRECIOS DE COTIZACIÓN POR LO GENERAL OFRECEN LA EVIDENCIA MÁS CONFIABLE Y DEBERÍAN USARSE PARA MEDIR EL VALOR RAZONABLE CUANDO ESTÉN DISPONIBLES.

NIVEL 2 - EL VALOR RAZONABLE SE BASA EN INFORMACIÓN DISTINTA A LA INFORMACIÓN DEL NIVEL 1, QUE SEA OBSERVABLE PARA EL ACTIVO O PASIVO EN CUESTIÓN, YA SEA DE FORMA DIRECTA O INDIRECTA, POR SUSTANCIALMENTE EL PLAZO TOTAL DEL ACTIVO O PASIVO A TRAVÉS DE CORROBORAR LOS DATOS OBSERVABLES DE MERCADO.

NIVEL 3 - EL VALOR RAZONABLE SE BASA EN INFORMACIÓN SIGNIFICATIVA NO OBSERVABLE DEL ACTIVO O PASIVO. ESTAS INFORMACIONES REFLEJAN LOS SUPUESTOS PROPIOS DE LA ENTIDAD RESPECTO DE LA FORMA EN QUE LOS PARTICIPANTES DEL MERCADO ASIGNARÍAN UN PRECIO AL ACTIVO O PASIVO.

PARA CONCEPTOS CLASIFICADOS COMO DE NIVEL 3, TAMBIÉN SE REQUIERE DE UNA CONCILIACIÓN DE LOS SALDOS INICIALES Y FINALES, COMO SE MUESTRA EN LA TABLA 3 Y 4 A CONTINUACIÓN.

LAS TABLAS 1 Y 2 A CONTINUACIÓN MUESTRAN UN RESUMEN DE LOS ACTIVOS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE DE FORMA RECURRENTE Y SU NIVEL RESPECTIVO EN LA JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE:

TABLA 1

2014

MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE

ACTIVOS:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 17 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

COSTO AL
31/12/2014 CANTIDADES
MEDIDAS A VALOR
RAZONABLE
31/12/2014 PRECIOS DE COTIZACIÓN EN MERCADOS ACTIVOS PARA
ACTIVOS NETOS IDÉNTICOS
(NIVEL 1) OTRA INFORMACIÓN

OBSERVABLE
SIGNIFICATIVA
(NIVEL 2) INFORMACIÓN NO
OBSERVABLE SIGNIFICATIVA
(NIVEL 3)

PROPIEDADES DE INVERSIÓN \$	23,843,700 \$	24,298,809 \$	
- \$	- \$	24,298,809	
INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN	2,506,624 2,510,904	2,510,904	- -
TOTAL \$	26,350,324 \$	26,809,713 \$	2,510,904 \$
- \$	24,298,809		

2013 MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE

ACTIVOS:

COSTO AL
31/12/2013 CANTIDADES
MEDIDAS A VALOR
RAZONABLE
31/12/2013 PRECIOS DE COTIZACIÓN EN MERCADOS ACTIVOS PARA ACTIVOS NETOS IDÉNTICOS
(NIVEL 1) OTRA INFORMACIÓN
OBSERVABLE
SIGNIFICATIVA
(NIVEL 2) INFORMACIÓN NO
OBSERVABLE SIGNIFICATIVA
(NIVEL 3)

PROPIEDADES DE INVERSIÓN \$	20,949,047 \$	21,146,337 \$	
- \$	- \$	21,146,337	
TOTAL \$	20,949,047 \$	21,146,337 \$	-
\$	- \$	21,146,337	

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (CONTINÚA)

TABLA 2

2014 MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE

PASIVOS:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 18 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

COSTO AL
31/12/2014 CANTIDADES
MEDIDAS A VALOR
RAZONABLE
31/12/2014 PRECIOS DE COTIZACIÓN EN MERCADOS ACTIVOS PARA PASIVOS NETOS IDÉNTICOS
(NIVEL 1) OTRA INFORMACIÓN
OBSERVABLE
SIGNIFICATIVA
(NIVEL 2) INFORMACIÓN NO
OBSERVABLE SIGNIFICATIVA
(NIVEL 3)

PRÉSTAMOS \$	11,086,558 \$	10,974,936 \$	
- \$		- \$	10,974,936
TOTAL \$	11,086,558 \$	10,974,936 \$	-
\$		- \$	10,974,936

MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE

2013

PASIVOS:

COSTO AL
31/12/2013 CANTIDADES
MEDIDAS A VALOR
RAZONABLE
31/12/2013 PRECIOS DE COTIZACIÓN EN MERCADOS ACTIVOS PARA PASIVOS NETOS IDÉNTICOS
(NIVEL 1) OTRA INFORMACIÓN
OBSERVABLE
SIGNIFICATIVA
(NIVEL 2) INFORMACIÓN NO
OBSERVABLE SIGNIFICATIVA
(NIVEL 3)

PRÉSTAMOS \$	12,127,976 \$	11,987,274 \$	
- \$		- \$	11,987,274
TOTAL \$	12,127,976 \$	11,987,274 \$	-
\$		- \$	11,987,274

A. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

EN TÉRMINOS GENERALES, LAS ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE SE BASAN EN LOS REPORTES DE AVALÚOS DE PROPIEDADES PREPARADOS POR VALUADORES INMOBILIARIOS INDEPENDIENTES (MIEMBROS DEL INSTITUTO DE VALUADORES O DE UN ORGANISMO EQUIVALENTE) EN UN PERIODO DE TIEMPO RAZONABLE POSTERIOR A LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN Y CON UNA FRECUENCIA NO MENOR A UN AÑO. EL GERENTE DEL ÁREA DE VALUACIÓN DE PRUDENTIAL INVESTMENT MANAGEMENT, INC. (PIM), UNA COMPAÑÍA AFILIADA DEL ASESOR Y EL ADMINISTRADOR ESTÁ A CARGO DE ASEGURARSE QUE EL PROCESO DE VALUACIÓN OFREZCA ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE INDEPENDIENTES Y RAZONABLES.

EL OBJETIVO DE UN AVALÚO ES CALCULAR EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

EN UNA FECHA ESPECÍFICA. EL VALOR RAZONABLE SE DEFINE COMO EL PRECIO QUE SE RECIBIRÍA POR LA VENTA DE UN ACTIVO O PAGARÍA PARA TRANSFERIR UN PASIVO EN UNA TRANSACCIÓN ORDENADA ENTRE PARTICIPANTES DEL MERCADO A LA FECHA DE MEDICIÓN.

LA ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE SE BASA EN LOS ENFOQUES CONVENCIONALES SOBRE EL VALOR, MISMO QUE REQUIEREN DEL EJERCICIO DE UN CRITERIO SUBJETIVO. LOS TRES ENFOQUES SON: (1) EL COSTO ACTUAL DE REPRODUCIR LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN MENOS EL DETERIORO Y LA OBSOLESCENCIA FUNCIONAL Y ECONÓMICA; (2) DESCONTAR UNA SERIE DE FLUJOS DE INGRESOS Y SU REVERSIÓN A UN RENDIMIENTO ESPECÍFICO O CAPITALIZAR DE FORMA DIRECTA EL INGRESO DE UN SOLO AÑO POR UN FACTOR ADECUADO, Y (3) EL VALOR INDICADO POR VENTAS RECIENTES DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN COMPARABLES EN EL MERCADO. LOS SUPUESTOS CLAVE INCLUYEN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y GASTOS, TASAS DE DESCUENTO Y TASAS DE CAPITALIZACIÓN. EN LA CONCILIACIÓN DE LOS TRES ENFOQUES ANTERIORES, EL VALUADOR INDEPENDIENTE UTILIZA UNO DE ELLOS, O UNA COMBINACIÓN DE LOS TRES, PARA LLEGAR AL VALOR APROXIMADO DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN EN EL MERCADO.

EN TÉRMINOS GENERALES, LAS APORTACIONES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS EN EL PROCESO DE VALUACIÓN NO SON OBSERVABLES; POR LO TANTO, A MENOS DE QUE SE ESTABLEZCA LO CONTRARIO, LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE CLASIFICAN COMO DE NIVEL 3 CONFORME A LA GUÍA SOBRE LA JERARQUÍA DE MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE.

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (CONTINÚA)

COMO SE DESCRIBE EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL VALOR RAZONABLE ESTIMADO DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR LO GENERAL SE DETERMINA A TRAVÉS DE UN PROCESO DE VALUACIÓN. DICHOS VALORES RAZONABLES ESTIMADOS PUEDEN VARIAR DE FORMA SIGNIFICATIVA DE LOS PRECIOS EN LOS QUE SE VENDERÍAN LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS, YA QUE LOS PRECIOS DE MERCADO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS SÓLO SE PUEDEN DETERMINAR EN UNA NEGOCIACIÓN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR. DICHAS DIFERENCIAS PODRÍAN SER DE IMPORTANCIA PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

LOS SIGUIENTES DATOS OBSERVABLES FUERON UTILIZADOS POR EL VALUADOR INDEPENDIENTE BASADO EN EL MÉTODO DE FLUJOS DE EFECTIVO DESCONTADOS:

DATOS NO OBSERVABLES MÁS SIGNIFICATIVOS:

- TASA DE DESCUENTO: LA TASA INTERNA DE RENDIMIENTO (TASA INTERNA DE RENTABILIDAD O TIR) ES LA TASA ÚNICA QUE DESCUENTA TODOS LOS BENEFICIOS FUTUROS DE ACTIVOS NETOS EN OPINIÓN DE VALOR PRESENTE NETO. LA TASA DE DESCUENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 OSCILA ENTRE EL 9% Y EL 12%, Y ENTRE EL 9% Y EL 13% RESPECTIVAMENTE.
- TASA DE CRECIMIENTO DE RENDIMIENTO DE MERCADO: BASADA EN LA INFORMACIÓN RECOPIADA DE ENCUESTAS, ASÍ COMO DE LA EXPERIENCIA DE MERCADO Y LAS PROYECCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN. LA TASA DE CRECIMIENTO DE RENDIMIENTO DE MERCADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 OSCILA ENTRE EL 2% Y EL 3%, Y ENTRE EL 2.4% Y EL 3.0% RESPECTIVAMENTE.
- SUPUESTOS DE VACANTE Y PÉRDIDAS DE COBRANZA: ESTA ES UNA FUNCIÓN DE LA INTERRELACIÓN ENTRE LA ABSORCIÓN, EL VENCIMIENTO DE ARRENDAMIENTOS, LA PROBABILIDAD DE RENOVACIÓN, Y EL TIEMPO DE INACTIVIDAD ESTIMADO ENTRE ARRENDAMIENTOS Y UN FACTOR DE PÉRDIDA EN COBRANZAS BASADO EN LA ESTABILIDAD RELATIVA Y EL CRÉDITO DE LA BASE DE ARRENDATARIOS DEL SUJETO.

ES PROBABLE QUE SE DEN INCREMENTOS (REDUCCIONES) IMPORTANTES EN LA TASA DE DESCUENTO EN UNA VALUACIÓN CONSIDERABLEMENTE MENOR (MAYOR) DEL VALOR RAZONABLE; SIN EMBARGO, PUEDE EXISTIR UN INCREMENTO (UNA REDUCCIÓN) EN CUALQUIERA DE LOS OTROS DOS EN EL CASO DE UNA MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE MAYOR (MENOR).

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 20 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

LA TABLA 3 QUE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN PRESENTA UNA CONCILIACIÓN DE LOS SALDOS INICIALES Y FINALES DE LOS ACTIVOS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE DE FORMA RECURRENTE USANDO INFORMACIÓN NO OBSERVABLE SIGNIFICATIVA (NIVEL 3) POR LOS PERIODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DEL 20 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013:

TABLA 3:

MEDICIONES DE VALOR

RAZONABLE USANDO

INFORMACIÓN NO OBSERVABLE SIGNIFICATIVA

(NIVEL 3)

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

31 DE DICIEMBRE DE 2014 31 DE DICIEMBRE DE 2013

SALDO INICIAL / CONTRIBUCIÓN INICIAL \$	21,146,337	\$
11,155,153		
ADQUISICIONES DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN:		
ADQUISICIONES 8,101 9,405,557		
MEJORAS CAPITALIZABLES 240,839 194,916		
UTILIDAD NETA NO REALIZADA POR AJUSTE A		
VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN		
205,921		
184,269		
UTILIDAD REALIZADA POR VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN 703 4,297		
DISPOSICIONES DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN (11,011) (559,352)		
CONVERSIÓN DE DIVISAS 2,707,919 761,497		
AL FINAL DEL PERIODO \$	24,298,809	\$
21,146,337		

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (CONTINÚA)

B. PRÉSTAMOS

PROCESO DE VALUACIÓN PARA LOS PRÉSTAMOS DEL FIDEICOMISO:

LAS VALUACIONES PARA FINES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, INCLUYENDO VALORES RAZONABLES DE NIVEL 3, SON ELABORADAS POR UN TERCERO INDEPENDIENTE. EL VALUADOR Y EL DIRECTOR DEL ÁREA DE MERCADOS DE CAPITAL SE REÚNEN AL MENOS UNA VEZ AL AÑO PARA DISCUTIR LOS PROCESOS Y RESULTADOS DE VALUACIÓN.

LOS PRINCIPALES DATOS DE NIVEL 3 UTILIZADOS POR EL FIDEICOMISO SON DERIVADOS Y EVALUADOS COMO SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

- TASAS DE DESCUENTO: ESTAS SE ESTIMAN CON BASE EN EL COSTO DE CAPITAL PROMEDIO PONDERADO DE COMPAÑÍAS PÚBLICAS QUE SON, EN OPINIÓN DEL FIDEICOMISO, COMPARABLES CON LOS PRÉSTAMOS BAJO VALUACIÓN. EL FIDEICOMISO NO TIENE SUSCRIPCIONES CON CORREDORES DE INFORMACIÓN QUE PERMITAN QUE EL FIDEICOMISO RECOPILE DICHA INFORMACIÓN. LA TASA DE DESCUENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 OSCILA ENTRE EL 4% Y EL 8%.
- DICHOS VALORES RAZONABLES HAN SIDO ESTIMADOS POR LA ADMINISTRACIÓN CON BASE EN LA EXPERIENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS DATOS HISTÓRICOS, MISMO 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 21 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

INCREMENTO (DECREMENTO) SIGNIFICATIVO, RESULTARÍA EN UN VALOR RAZONABLE SIGNIFICATIVAMENTE BAJO (ALTO).

LOS CAMBIOS EN TODOS LOS VALORES RAZONABLES DE NIVEL 2 Y 3 SE ANALIZAN EN CADA FECHA DE INFORMACIÓN FINANCIERA DURANTE LAS DISCUSIONES TRIMESTRALES DE VALUACIÓN DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN EL PROCESO. COMO PARTE DE DICHA DISCUSIÓN, EL EQUIPO PRESENTA UN REPORTE QUE EXPLICA LAS RAZONES DETRÁS DE LOS MOVIMIENTOS DE VALOR RAZONABLE.

LA TABLA 4 QUE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN PRESENTA UNA CONCILIACIÓN DE LOS SALDOS INICIALES Y FINALES DE LOS PASIVOS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE DE FORMA RECURRENTE USANDO INFORMACIÓN NO OBSERVABLE SIGNIFICATIVA (NIVEL 3) POR LOS PERIODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DEL 20 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013:

TABLA 4:

MEDICIONES DE VALOR

RAZONABLE USANDO

INFORMACIÓN NO OBSERVABLE SIGNIFICATIVA

(NIVEL 3)

PRÉSTAMOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

SALDO INICIAL / CONTRIBUCIÓN INICIAL \$

11,987,274 \$

-

(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA POR AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LOS PRÉSTAMOS 44,343 (139,876)

CONVERSIÓN DE DIVISAS 1,410,582 152,466

ADQUISICIONES / EMISIONES - 22,066,264

DISPOSICIONES / LIQUIDACIONES (2,467,263) (10,091,580)

AL FINAL DEL PERIODO

\$ 10,974,936

\$ 11,987,274

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (CONTINÚA)

C. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

EL FIDEICOMISO REGISTRA LOS CAPS DE TASAS DE INTERÉS Y OPCIONES DE TASA FIJA A SU VALOR RAZONABLE, EL CUAL SE DETERMINA UTILIZANDO LOS MODELOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DESCONTADOS. LOS SUPUESTOS CLAVE DE LOS MODELOS INCLUYEN LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES DEL CONTRATO JUNTO CON LAS APORTACIONES DE INFORMACIÓN OBSERVABLES SIGNIFICATIVAS, QUE INCLUYEN LAS TASA DE INTERÉS, LOS MÁRGENES DE CRÉDITO Y OTROS FACTORES TALES COMO NUESTRO PROPIO RIESGO DE INCUMPLIMIENTO ASÍ COMO EL DE NUESTRAS CONTRAPARTES. DICHS DERIVADOS SE MANEJAN EN EL MERCADO EXTRABURSÁTIL (OTC POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y SE CLASIFICAN EN EL NIVEL 2 DE LA JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE. LOS DERIVADOS DE OTC CLASIFICADOS EN EL NIVEL 2 SE VALÚAN UTILIZANDO MODELOS GENERALMENTE ACEPTADOS EN LA INDUSTRIA DE SERVICIOS FINANCIEROS QUE USAN INFORMACIÓN DE VALORES DE MERCADO OBSERVABLES O COTIZADOS DE FORMA ACTIVA, COTIZACIONES NO VINCULANTES DE INTERMEDIARIOS COMERCIALES, PROVEEDORES DE PRECIOS DE TERCEROS Y/O ACTIVIDADES DE NEGOCIACIÓN RECIENTES.

D. INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

EL FIDEICOMISO REGISTRA LAS INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO A

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 22 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

SU VALOR RAZONABLE, EL CUAL SE DETERMINA UTILIZANDO LA VALUACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN QUE COMPONEN LA CARTERA A LA FECHA DE CIERRE DEL PERIODO DE REPORTE. LOS TÍTULOS DE SOCIEDADES DE INVERSIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA QUE INTEGRAN LA CARTERA DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO, SE MANEJAN DENTRO DEL MERCADO ACTIVO BURSÁTIL Y SE VALÚAN UTILIZANDO MODELOS GENERALMENTE ACEPTADOS EN LA INDUSTRIA DE SERVICIOS FINANCIEROS QUE USAN INFORMACIÓN DE VALORES DE MERCADO OBSERVABLES O COTIZADOS DE FORMA ACTIVA, COTIZACIONES NO VINCULANTES DE INTERMEDIARIOS COMERCIALES, PROVEEDORES DE PRECIOS DE TERCEROS Y/O ACTIVIDADES DE NEGOCIACIÓN RECIENTES.

8. INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

EL 27 DE OCTUBRE DE 2014, TERRAFINA CELEBRÓ UN CONTRATO DE INTERMEDIACIÓN BURSÁTIL CON MONEX CASA DE BOLSA, S. A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO ("EL INTERMEDIARIO FINANCIERO"), INVIRTIENDO EN DICHO CONTRATO RECURSOS LÍQUIDOS POR UN IMPORTE INICIAL DE \$2,500,000. EL INTERMEDIARIO FINANCIERO INVIERTE DICHOS RECURSOS EN TÍTULOS DE SOCIEDADES DE INVERSIÓN Y EN INSTRUMENTOS DE DEUDA. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, LA CARTERA DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO SE ENCUENTRA DIVERSIFICADA ENTRE INSTRUMENTOS DE DEUDA GUBERNAMENTALES, TÍTULOS DE SOCIEDADES DE INVERSIÓN, Y PAGARÉS CON RENDIMIENTO LIQUIDABLE AL VENCIMIENTO.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, LAS INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO SE INTEGRAN COMO SIGUE:

SALDO INICIAL \$	-
ADQUISICIONES	2,946,832
DISPOSICIONES	(440,208)
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA POR AJUSTE A VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO	4,280

AL FINAL DEL PERIODO	
\$	2,510,904

9. OTROS ACTIVOS

EL DETALLE DE LOS OTROS ACTIVOS SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

PAGOS ADELANTADOS DE CONSTRUCCIÓN		
\$	29,082	
\$	18,455	
RESERVA DE GARANTÍA POR PRÉSTAMO	14,718	13,730
IVA ACREDITABLE PENDIENTE DE PAGO	6,492	38,767
DEPÓSITOS DE GARANTÍA	1,784	452
CUENTAS POR COBRAR A PLA INDUSTRIAL I Y II		
-		
3,724		
OTROS	1,944	2,152
\$	54,020	\$ 77,280

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 23 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL DETALLE DE LOS IMPUESTOS POR RECUPERAR SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

IVA POR RECUPERAR \$		108,344	\$	
980,923				
ISR RETENIDO 7,339	45,025			
\$		115,683	\$	1,025,948

EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2013, TERRAFINA ADQUIRIÓ UN PORTAFOLIO DE 84 PROPIEDADES INDUSTRIALES. LA TRANSACCIÓN GENERÓ UN IVA POR RECUPERAR POR LA CANTIDAD DE \$971,699 DE LOS CUALES \$920,524 FUERON REEMBOLSADOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES MEXICANAS AL FIDEICOMISO DURANTE EL 2014.

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

EL DETALLE DE LOS PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

DEPOSITO DE GARANTÍA \$		148,664	\$	
-				
INTERESES POR PAGAR 56,603	61,553			
PROVEEDORES 45,047	29,125			
IMPUESTOS POR PAGAR 37,709	30,780			
COMISIÓN POR PAGAR AL ASESOR 34,810	30,703			
HONORARIOS POR PAGAR 18,716	31,107			
PROVISIONES DE NÓMINA 8,655	521			
OTROS 3,540	11,179			
CUENTAS POR PAGAR A KIMCO -	214,569			
\$		353,744	\$	409,537

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

DURANTE LOS PERIODOS 2013 Y 2014, EL FIDEICOMISO ADQUIRIÓ ALGUNOS DERIVADOS DE TIPO DE INTERÉS CON EL FIN DE CUBRIR LOS PRÉSTAMOS QUE SE DESCRIBEN EN LA NOTA 13. LOS DERIVADOS INCLUYEN CAPS DE TASAS DE INTERÉS Y OPCIONES DE TASA FIJA. LOS CAPS DE TASAS DE INTERÉS ESTABLECEN QUE EN EL CASO DE QUE LA TASA LIBOR SUBYACENTE SEA MAYOR QUE EL PRECIO DE EJERCICIO, LA CONTRAPARTE PAGARÁ AL FIDEICOMISO UNA CANTIDAD IGUAL A LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE EJERCICIO Y LA TASA LIBOR EN FORMA MENSUAL O TRIMESTRAL. LAS OPCIONES DE TASA FIJA ESTABLECEN QUE EN EL CASO DE QUE LAS TASAS SUBYACENTES DE LA TASA LIBOR INCREMENTEN EN LA FECHA DE EJECUCIÓN (CONFORME A LO DEFINIDO EN EL CONTRATO), EL FIDEICOMISO TENDRÁ EL DERECHO DE RECIBIR DE LA CONTRAPARTE, UNA SUMA EN EFECTIVO EQUIVALENTE AL VALOR RAZONABLE DEL INSTRUMENTO FINANCIERO DE TASA DE INTERÉS DE LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS EN EL CONTRATO DEL INSTRUMENTO FINANCIERO DE OPCIÓN DE TASA FIJA, EN PARTICULAR EN RELACIÓN CON EL PRECIO DE EJERCICIO Y VENCIMIENTO.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, LAS TRANSACCIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SE RESUMEN COMO SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

31 DE DICIEMBRE DE 2014	
DERIVADO BANCO IMPORTE NOCIONAL	(USD) TASA VARIABLE SUBYACENTE PRECIO DE
EJERCICIO VALOR RAZONABLE FECHA DE VENCIMIENTO	

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 24 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

CAP BANAMEX 5,000	3M LIBOR 2.00%	\$	-	6 DE JUNIO DE 2015
CAP BANAMEX 85,000	3M LIBOR 2.00%		-	29 DE JUNIO DE 2015
CAP BANAMEX 305,000	3M LIBOR 2.00%		27	25 DE MARZO DE 2016
OPCIÓN DE TASA FIJA HSBC 272,800	3M LIBOR 3.00%		70	4 DE SEPTIEMBRE DE 2018
OPCIÓN DE TASA FIJA HSBC 47,850	1M LIBOR 3.00%		357	1 DE OCTUBRE DE 2018
TOTAL	\$		454	

31 DE DICIEMBRE DE 2013

DERIVADO BANCO IMPORTE NOCIONAL (USD) TASA VARIABLE SUBYACENTE PRECIO DE EJERCICIO
VALOR RAZONABLE FECHA DE VENCIMIENTO

CAP BANAMEX 105,000	3M LIBOR 2.00%	\$	-	25 DE MARZO DE 2014
CAP BANAMEX 5,000	3M LIBOR 2.00%		10	6 DE JUNIO DE 2015
CAP BANAMEX 85,000	3M LIBOR 2.00%		209	29 DE JUNIO DE 2015
CAP BANAMEX 305,000	3M LIBOR 2.00%		6,634	25 DE MARZO DE 2016
OPCIÓN DE TASA FIJA HSBC 272,800	3M LIBOR 3.00%		27,827	4 DE SEPTIEMBRE DE 2018
OPCIÓN DE TASA FIJA HSBC 47,850	1M LIBOR 3.00%		5,172	1 DE OCTUBRE DE 2018
TOTAL	\$		39,852	

13. PRÉSTAMOS

LOS PRÉSTAMOS INCLUYEN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A PAGARSE COMO SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

		31 DE DICIEMBRE DE		31 DE	
		DICIEMBRE DE		DICIEMBRE DE	
		2013		2014	
ENTIDAD CREDITICIA	[1], [2], [3] Y [4]	BALANCE PRINCIPAL	VALOR RAZONABLE		
BALANCE PRINCIPAL	VALOR RAZONABLE	TASA DE INTERÉS (P.A.)	[6] [7], [8] Y [9]	FECHA	
DE VENCIMIENTO	TÉRMINOS [5]				
CITIBANK	\$ 6,402,330	\$ 6,352,552	\$ 6,531,189	\$ 6,459,769	3 MESES LIBOR + 3.50%
MARZO, 2016	I				
BANORTE	-	511,928		504,896	1 MES LIBOR +
					3.30% MAYO, 2016 P&I
GEREM	4,020,240	3,967,137	3,707,188	3,664,286	3 MESES
					LIBOR + 3.75% SEPTIEMBRE, 2018 P&I
HSBC	663,988	655,247	627,671	620,274	1
					MES LIBOR + 3.75% SEPTIEMBRE, 2018 P&I
HSBC	-		750,000	738,049	28 DÍAS TIIE
					+ 2.60% SEPTIEMBRE, 2014 I
TOTAL PRÉSTAMOS	\$11,086,558	\$10,974,936	\$12,127,976	\$11,987,274	

[1] CITIBANK = CITIBANK, N.A.

[2] BANORTE = BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.

[3] GEREM = GE REAL ESTATE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.

[4] HSBC = HSBC MÉXICO, S.A.

[5] P&I = PRINCIPAL E INTERESES; I = INTERESES SOLAMENTE

[6] AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, LA TASA 1 MES LIBOR FUE 0.17125% Y 0.1677%, RESPECTIVAMENTE Y LA TASA 3 MESES LIBOR FUE 0.2556% Y 0.2461% RESPECTIVAMENTE.

[7] P.A. = POR AÑO

[8] TIIE = TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO

[9] AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, LA TASA TIIE A 28 DÍAS FUE 3.3110% Y 3.7900%,

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 25 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

RESPECTIVAMENTE.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, LOS PRÉSTAMOS ESTÁN GARANTIZADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN CON UN VALOR RAZONABLE AGREGADO ESTIMADO DE \$ 24,298,809 Y \$21,146,337 RESPECTIVAMENTE.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, LOS PRÉSTAMOS SON PAGADEROS COMO SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

AÑO	1-3 AÑOS	> 3 AÑOS	TOTAL	<1
	2014		-	6,584,924
4,390,012	\$ 10,974,936			
	2013		803,355	
7,413,580	3,770,339	\$ 11,987,274		

TODOS LOS PRÉSTAMOS SE DENOMINAN EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES, EXCEPTO EL DE \$750,000 DE HSBC QUE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, SE DENOMINABA EN PESOS.

EL FIDEICOMISO CUENTA CON UN BENEFICIO DE NO PAGAR PRINCIPAL DE LOS SIGUIENTES PRÉSTAMOS HASTA LAS FECHAS QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN: CITIBANK HASTA SU RESPECTIVA FECHA DE VENCIMIENTO; GEREM Y HSBC (USD) HASTA OCTUBRE DE 2016.

13. PRÉSTAMOS (CONTINÚA)

LA EXPOSICIÓN DEL FIDEICOMISO AL RIESGO POR CAMBIOS EN TASAS DE INTERÉS SE RELACIONA EN GRAN MEDIDA CON LOS PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO CONTRAÍDOS POR LAS MISMAS. EL FIDEICOMISO ADMINISTRA SU RIESGO POR TASA DE INTERÉS A TRAVÉS DE UNA COMBINACIÓN DE PRÉSTAMOS A TASA FIJA Y A TASA VARIABLE. EN TÉRMINOS GENERALES, LOS PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO PUEDEN ESTAR SUJETOS A UNA TASA FLOTANTE, MIENTRAS QUE LOS PRÉSTAMOS A PLAZOS MÁS LARGOS GENERALMENTE ESTÁN SUJETOS A UNA TASA FIJA O A UNA TASA FLOTANTE CON CONTRATOS DE OPCIONES DE TASA FIJA PARA CONTROLAR LA EXPOSICIÓN DEL FIDEICOMISO A INCREMENTOS EN LAS TASAS DE INTERÉS.

EL FIDEICOMISO POR LO GENERAL CONTRATA PRÉSTAMOS A TASAS VARIABLES. POR LO TANTO, EL FIDEICOMISO ESTÁ EXPUESTO AL RIESGO DE CAMBIOS EN TASA DE INTERÉS RELACIONADOS CON LOS PRÉSTAMOS CONTRAÍDOS. DICHO RIESGO SE REDUCE DEBIDO AL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS QUE SE DESCRIBEN EN LA NOTA 12.

DURANTE EL EJERCICIO DE 2014, EL FIDEICOMISO REALIZÓ PAGOS DE PRINCIPAL SOBRE LOS CRÉDITOS CONTRATADOS, DE LA SIGUIENTE MANERA:

BANCO	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TOTAL
	IMPORTE PAGADO				
BANORTE \$		6,862 \$		6,943 \$	7,281 \$
552,666 \$	573,752				
HSBC (USD) - - -	42,476	42,476			
HSBC (PESOS)	119,891	48,291	581,818	- 750,000	
GEREM - - -	152,313	152,313			
CITIBANK - - -	948,722	948,722			
TOTAL \$	126,753		\$	55,234 \$	

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 26 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

589,099 1,696,177 \$ 2,467,263

EL PRÉSTAMO HSBC (DENOMINADO EN PESOS MEXICANOS), FUE LIQUIDADO EN SU TOTALIDAD, EN AGOSTO DE 2014. EL PRÉSTAMO BANORTE FUE LIQUIDADO EN SU TOTALIDAD EN NOVIEMBRE DE 2014.

14. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO)

EL ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS CONSISTE EN LA APORTACIÓN INICIAL Y EL MONTO DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA EMISIÓN DE LOS CBFI'S.

COMO SE DESCRIBE EN LA NOTA 1, EL 19 DE MARZO DE 2013, TERRAFINA LLEVÓ A CABO UNA OFERTA PÚBLICA DE 340,055,000 CBFI'S EN MÉXICO, JUNTO CON OFERTAS PRIVADAS EN OTROS MERCADOS INTERNACIONALES, Y 40,959,635 CBFI'S PARA PAGO A LOS FIDEICOMISOS APORTANTES, POR UN IMPORTE EQUIVALENTE A \$10,668,410 (\$28 PESOS ABSOLUTOS POR CBFI). LOS GASTOS TOTALES DE LA OFERTA POR \$767,806 FUERON RECONOCIDOS COMO UNA REDUCCIÓN AL ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS.

CON MOTIVO DE LA OFERTA, LOS FIDEICOMISOS APORTANTES, CONTRIBUYERON AL FIDEICOMISO LAS PROPIEDADES QUE INTEGRAN EL PORTAFOLIO INICIAL DESCRITO EN LA NOTA 1, A CAMBIO DE 63,001,487 CBFI'S Y UN PAGO DE \$4,266,633 (VER NOTA 1).

EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2014, TERRAFINA LLEVÓ A CABO UNA SEGUNDA OFERTA PÚBLICA DE 221,472,434 CBFI'S EN MÉXICO, JUNTO CON OFERTAS PRIVADAS EN OTROS MERCADOS INTERNACIONALES (INCLUYENDO UNA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN), POR UN IMPORTE EQUIVALENTE A \$6,090,492 (\$27.5 PESOS ABSOLUTOS POR CBFI). LOS GASTOS TOTALES DE LA OFERTA POR \$198,725 FUERON RECONOCIDOS COMO UNA REDUCCIÓN DE LOS INGRESOS DE LA OFERTA PÚBLICA Y SE MUESTRAN COMO ACTIVO NETO CONTRIBUIDO, NETO DE COSTOS DE EMISIÓN EN EL ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS EL CUAL ASCIENDE A \$5,891,767.

14. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO) (CONTINÚA)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, LA CONTRIBUCIÓN NETA ASCIENDE A \$15,792,371 Y \$9,900,604, RESPECTIVAMENTE Y SE COMPONE DE 602,487,069 Y 381,014,635 CBFI'S EN CIRCULACIÓN, COMO SIGUE:

NO. DE CBFI'S DETALLES

340,055,000 CBFI'S EMITIDOS A TRAVÉS DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL, NETOS DE COSTOS \$ 8,753,734

40,959,635 CBFI'S EMITIDOS PARA EL PAGO A LOS FIDEICOMISOS APORTANTES 1,146,870
381,014,635 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 \$ 9,900,604

192,584,726 CBFI'S EMITIDOS A TRAVÉS DE LA SEGUNDA OFERTA PÚBLICA, NETOS DE COSTOS 5,097,355

28,887,708 CBFI'S EMITIDOS EN SOBREALIGNACIÓN 794,412
602,487,069 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 \$

15,792,371

DURANTE LOS PERIODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, Y DEL 20 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO APROBÓ Y PAGÓ A LOS TITULARES DE LOS CBFI'S, DISTRIBUCIONES A CUENTA DEL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO, DE LA SIGUIENTE MANERA:

FECHA DE DISTRIBUCIÓN

IMPORTE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 27 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

10 DE JUNIO DE 2013	\$	16,270		
30 DE AGOSTO DE 2013			125,308	
22 DE NOVIEMBRE DE 2013			125,864	
TOTAL DISTRIBUCIONES 2013				\$ 267,442

21 DE MARZO DE 2014	\$	181,690		
21 DE MAYO DE 2014			199,806	
20 DE AGOSTO DE 2014			219,789	
14 DE NOVIEMBRE DE 2014		243,263		
TOTAL DISTRIBUCIONES 2014				\$ 844,548

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, EL RESULTADO FISCAL DEL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 ES PÉRDIDA, POR LO QUE PARA EFECTOS FISCALES DICHAS DISTRIBUCIONES SERÁN CONSIDERADAS COMO REEMBOLSO DE CAPITAL.

A CONTINUACIÓN SE PRESENTA EL RESULTADO POR CBFI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013:

2014	2013		
ACTIVO NETO POR CBFI BÁSICO	\$ 30.19 (PESOS ABSOLUTOS)	\$ 27.97 (PESOS ABSOLUTOS)	

15. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE CONCENTRAN EN EL SECTOR INDUSTRIAL. POR LO TANTO, LA CARTERA DE INVERSIÓN PUEDE ESTAR SUJETA A CAMBIOS DE VALOR MÁS RÁPIDOS EN COMPARACIÓN A LOS QUE OCURRIRÍAN SI EL FIDEICOMISO MANTUVIERA UNA DIVERSIFICACIÓN AMPLIA ENTRE LOS SECTORES DE INVERSIÓN. EL FIDEICOMISO MITIGA EL RIESGO AL CONCENTRAR SU INVERSIÓN EN DIFERENTES REGIONES.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, EL FIDEICOMISO MANTIENE INVERSIONES INMOBILIARIAS EN DIFERENTES ESTADOS DE MÉXICO. A CONTINUACIÓN SE MUESTRA LA CONCENTRACIÓN BASADA EN VALORES RAZONABLES ESTIMADOS Y REGIONES ESTABLECIDAS:

2014	2013		
REGIÓN	VALOR RAZONABLE ESTIMADO		
REGIÓN	VALOR RAZONABLE ESTIMADO		
NORTE 55%	\$ 13,364,345	56%	\$ 11,841,950
CENTRO 24%	5,831,715	24%	5,075,121
BAJÍO 21%	5,102,749	20%	4,229,266
TOTAL 100%	\$ 24,298,809	100%	\$ 21,146,337

LA CONCENTRACIÓN DE INGRESOS DE ARRENDAMIENTO POR LOS PERIODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DEL 20 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, FUE COMO SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

2014	2013	
REGIÓN	INGRESOS POR RENTAS	
REGIÓN	INGRESOS POR RENTAS	

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 28 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

NORTE 58%	\$	1,034,872	57%	\$	551,124
CENTRO 22%	392,538	22%	212,715		
BAJÍO 20%	356,852	21%	203,044		
TOTAL 100%	\$	1,784,262	100%	\$	966,883

16. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

LOS OTROS INGRESOS OPERATIVOS FUERON COMO SIGUE:

DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 PERIODO DEL 20 DE MARZO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

INGRESOS POR SERVICIOS	\$	145,081	\$	
104,621				
OTROS INGRESOS	54,644	16,566		
TOTAL	\$	199,725	\$	121,187

17. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

LOS GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES, FUERON COMO SIGUE:

DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 PERIODO DEL 20 DE MARZO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

REPARACIÓN, MANTENIMIENTO, Y
FACILIDADES

\$	114,986
\$	91,501

IMPUESTO PREDIAL Y OTROS IMPUESTOS

101,757

24,230

COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE

PROPIEDAD

39,386

20,165

ESTIMACIÓN PARA CUENTAS DE COBRO

DUDOSO

38,701

12,011

ELECTRICIDAD 37,397 22,008

COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO 32,862 22,086

HONORARIOS DE GESTORÍA 26,032 16,440

SEGURO DE COBERTURA DE

PROPIEDAD

24,058

12,445

SEGURIDAD 13,485 9,023

PUBLICIDAD 1,564 2,352

OTROS GASTOS 21,251 12,986

\$	451,479	\$	245,247
----	---------	----	---------

18. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 29 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL FIDEICOMISO ASUME TODOS LOS HONORARIOS PROFESIONALES Y DE CONSULTORÍA, INCLUYENDO EL MANEJO ADMINISTRATIVO, LOS AUDITORES, LOS VALUADORES INMOBILIARIOS Y LOS ASESORES LEGALES, ASÍ COMO OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS.

LOS HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS FUERON COMO SIGUE:

DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 PERIODO DEL 20 DE MARZO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

COMISIÓN AL ASESOR \$	108,298	\$	
61,134			
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS 71,413	18,906		
SUELDOS 21,120	9,521		
HONORARIOS LEGALES 15,480	44,988		
HONORARIOS PROFESIONALES 12,570	38,279		
HONORARIOS DEL FIDUCIARIO 4,644	2,398		
OTROS GASTOS 8,157	8,000		
\$	241,682	\$	183,226

19. COSTOS DE FINANCIAMIENTO- NETO

LOS COSTOS DE FINANCIAMIENTO FUERON COMO SIGUE:

DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 PERIODO DEL 20 DE MARZO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

INTERESES DEVENGADOS EN CUENTAS BANCARIAS			
\$	32,061		
\$	954		
INTERESES PAGADOS POR PRÉSTAMOS \$	447,054	\$	
185,830			
GASTOS DE DEUDA 11,563	256,079		
\$	458,617	\$	441,909

20. PARTES RELACIONADAS

A CONTINUACIÓN SE DETALLAN LAS PARTES RELACIONADAS CON EL FIDEICOMISO MÁS IMPORTANTES:

ADMINISTRADOR

EL FIDEICOMISO REEMBOLSA AL ADMINISTRADOR, TODOS Y CADA UNO DE LOS COSTOS INCURRIDOS EN EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

EL REEMBOLSO POR LOS PERIODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DEL 20 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 FUE DE \$29,536 Y \$18,266 RESPECTIVAMENTE Y FUE ELIMINADO DE LA CONSOLIDACIÓN.

ASESOR

EL FIDEICOMISO PAGA UNA COMISIÓN AL ASESOR, EQUIVALENTE AL 0.5% ANUAL DEL COSTO BRUTO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS MÁS LA TASA ANUAL DE INFLACIÓN Y EL IMPUESTO AL VALOR

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 30 / 30

CONSOLIDADO

Impresión Final

AGREGADO.

LA COMISIÓN POR LOS PERIODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DEL 20 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 FUE DE \$108,298 Y \$61,134 RESPECTIVAMENTE.

21. ARRENDAMIENTOS

EL FIDEICOMISO Y SUS ARRENDATARIOS HAN FIRMADO UN NÚMERO DE CONTRATOS QUE SE CLASIFICAN COMO ARRENDAMIENTO OPERATIVO CONFORME A LA IAS 17. POR LO TANTO, EL FIDEICOMISO FUNGE COMO EL ARRENDADOR EN MUCHOS Y VARIADOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN. ALGUNOS ARRENDAMIENTOS A PLAZO FIJO OFRECEN A LOS ARRENDATARIOS OPCIONES DE RENOVACIÓN. ESOS CONTRATOS, SIN DAR EFECTO A LAS OPCIONES DE RENOVACIÓN, TIENEN FECHAS DE VENCIMIENTO QUE VAN DEL 1 DE ENERO DE 2015 AL 31 DE ENERO DE 2024.

LOS PAGOS MÍNIMOS DE ARRENDAMIENTO REPRESENTAN LA RENTA NETA ACUMULADA EN EL PERIODO ACORDADO Ó HASTA LA FECHA MÁS CERCANA DE TERMINACIÓN POSIBLE POR PARTE DEL ARRENDATARIO, SIN IMPORTAR LA PROBABILIDAD DE QUE EL ARRENDATARIO FINALICE EL CONTRATO Ó NO EJERZA SU OPCIÓN A RENOVACIÓN.

21. ARRENDAMIENTOS (CONTINÚA)

LOS PAGOS MÍNIMOS DE ARRENDAMIENTO DE LOS CONTRATOS QUE EL FIDEICOMISO RECIBIRÁ EN AÑOS FUTUROS A PARTIR DEL CIERRE DEL EJERCICIO SON LOS SIGUIENTES:

<1 AÑO	1-5 AÑOS	>5 AÑOS	TOTAL		
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	1,783,281	4,417,248	443,062	\$	6,643,591
27%	66%	7%	100%		

22. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

EN EL TRANSCURSO NORMAL DE NEGOCIOS PUEDEN PRESENTARSE DIFERENTES ACCIONES LEGALES RELACIONADAS CON LAS PROPIEDADES DEL FIDEICOMISO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO NO TENÍA CONOCIMIENTO DE ALGUNA SITUACIÓN DE ESTE TIPO QUE PUDIERA TENER UN EFECTO SIGNIFICATIVO EN LA SITUACIÓN FINANCIERA O LOS RESULTADOS DE LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

EL 18 DE FEBRERO DE 2015, EL COMITÉ TÉCNICO APROBÓ EL PAGO DE DIVIDENDOS POR UN IMPORTE DE \$254,652 QUE CORRESPONDE A \$.4227 CENTAVOS POR CBFÍ.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **TERRA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONSOLIDADO

Impresión Final

40180000: DIC 31-2014 0.03019 DIC 31-2013 0.02797

EN ESTE ANEXO SE INCLUYE LAS NOTAS CORRESPONDIENTES A LAS CIFRAS
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS BASICOS, ASI COMO SUS DESGLOSES Y OTROS