



PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple

**FIDEICOMITENTE**

**FIDUCIARIO**



Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

**REPRESENTANTE COMÚN**



**“TERRA 13”  
Terrafina F/ 00939**

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.**

<b>Plazo y fecha de vencimiento:</b>	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFIs”) emitidos por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00939 (el “Fideicomiso”) no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.
<b>Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:</b>	Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/00939, constituido en fecha de 29 de enero de 2013, según el mismo fue modificado con fecha 15 de marzo de 2013, mediante convenio modificatorio celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.
<b>Nombre del Fiduciario:</b>	CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso (el “Fiduciario Emisor” o el “Fiduciario”).
<b>Fideicomitente:</b>	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el “Fideicomitente”).
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los tenedores de los CBFIs.
<b>Asesor:</b>	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el “Asesor”).
<b>Administrador:</b>	TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”).
<b>Características Relevantes del Portafolio:</b>	Las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son 218 propiedades industriales desarrolladas que equivalen a 31.0 millones de pies cuadrados y 13 reservas territoriales que equivalen a 7.2 millones de pies cuadrados de tierra potencial por desarrollar. La ubicación de las propiedades está ampliamente diversificada teniendo presencia en 16 estados, 35 ciudades de México. Al 31 de diciembre del 2014, la tasa de ocupación del portafolio fue de 91.2%.
<b>Derechos que Confieren a los Tenedores:</b>	Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs

confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Activo Neto del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) tanto la Subsidiaria, como los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.; (iv) los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente); y (v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de la Subsidiaria por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 (cinco) años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

**Rendimiento y Procedimiento de Cálculo:**

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha Distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso.

**Periodicidad y Forma de Amortización de los CBFIs:**

Los CBFIs no son amortizables.

**Valor Nominal**

Sin expresión.

**Periodicidad y Forma de Pago de Rendimientos:**

El Comité Técnico ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Rendimientos en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política; cualquier pago de distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución aprobadas por nuestro Comité Técnico y dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

**Lugar y Forma de Pago de Rendimientos:**

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

**Representante Común:**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”)
<b>Régimen Fiscal:</b>	El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación:</b>	El tipo de títulos en circulación corresponden a CBFIs que son Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones legales aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo la clave de pizarra “TERRA13”. El valor inicial de los CBFIs a la fecha de la Oferta Pública Inicial fue de \$28.00 ( veintiocho Pesos 00/100) por cada CBFIs habiéndose emitido un total de 381,014,635 CBFIs. Al cierre del 31 de diciembre 2014, el valor de los CBFIs fue de \$30.87 (treinta Pesos 87/100) por cada CBFIs existiendo un total de 602,487,635 CBFIs en circulación. El incremento en CBFIs fue resultado de la emisión de capital completada el 19 de septiembre de 2014.
<b>Inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV):</b>	Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 3239-1.81-2013-001 en el Registro Nacional de Valores
<b>Ausencia de la obligación de pago:</b>	<p>Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 3239-1.81-2013-001 en el Registro Nacional de Valores</p> <p>No existe obligación de pago al amparo de los CBFIs. Los certificados únicamente recibirán distribuciones o devoluciones en los supuestos previstos en el contrato de fideicomiso. Únicamente se pagarán distribuciones y devoluciones en la medida que los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el fideicomitente, ni el administrador, ni el representante común, ni el intermediario colocador, ni el fiduciario (salvo con los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso), ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los certificados. En caso que el patrimonio del fideicomiso sea insuficiente para realizar distribuciones o devoluciones al amparo de los certificados, no existe obligación alguna por parte del fideicomitente, el administrador, el intermediario colocador, el representante común, el fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar dichas distribuciones o devoluciones al amparo de los certificados.</p>

**LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.**

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.**

## ÍNDICE

El orden de la información contenida en la Circular Única tiene la finalidad de cumplir con los requisitos de divulgación de información establecidos en la Circular de Emisoras. La siguiente tabla muestra las secciones de la Circular Única que contienen la información exigida por la legislación aplicable:

<u>Información Requerida</u>	<u>Sección de la Circular Única</u>	<u>Página</u>
<b>1. Información General</b>	<i>"Estimaciones Futuras – Presentación de Información Financiera y Otra Información"</i>	8
Glosario de Términos y Definiciones	<i>"Glosario de Términos y Definiciones"</i>	12
Resumen Ejecutivo	<i>"Resumen"</i>	25
Factores de Riesgo	<i>"Factores de Riesgo"</i>	45
Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	<i>"Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso"</i>	190
Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro	<i>"Cambios Significativos a los Derechos de CBFIs Inscritos en el Registro"</i>	190
Destino de los fondos, en su caso	<i>"Destino de los Fondos"</i>	190
Documentos de Carácter Público	<i>"Documentos de Carácter Público"</i>	192
<b>2. Estructura de la Operación</b>	<i>"Negocio y Propiedades"</i>	105
(a) Patrimonio del Fideicomiso	<i>"Negocio y Propiedades – Nuestro Portafolio"</i>	105
(i) Evolución de los Activos Fideicomitados, incluyendo sus Ingresos	<i>"Negocio y Propiedades – Evolución de los Activos Fideicomitados y sus Ingresos"</i>	112
(ii) Desempeño de Valores Emitidos	<i>"Negocio y Propiedades – Desempeño de Valores Emitidos"</i>	121
(iii) Contratos y Acuerdos	<i>"Administración – El Contrato de Administración", "Administración – Nuestro Asesor- El Contrato de Asesoría" y "Descripción de nuestros CBFIs y de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana"</i>	143; 162
(b) Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones	<i>"Negocio y Propiedades - Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones"</i>	121
(c) Valuación	<i>"Descripción de nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana – "Avalúos"</i>	162
	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera" – "Propiedades de Inversión"</i>	171
	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera" – "Propiedades de Inversión"</i>	73; 90
(d) Comisiones, Costos y Gastos del Administrador u Operador	<i>"Administración – El Contrato de Administración"</i>	143; 149
(e) Información Relevante del Periodo	<i>"Resumen – Acontecimientos Recientes"</i>	41
(f) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de Valores, en su Caso	<i>"Negocio y Propiedades - Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de Valores, en su Caso"</i>	124
(g) Asamblea General de Tenedores	<i>"Negocio y Propiedades - Asamblea General de Tenedores"</i>	124
(h) Auditores Externos	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Auditores Externos"</i>	197; 205

(i) Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés	<i>"El Fideicomitente y Asesor – Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés"</i>	197; 205
<b>3. La Fideicomitente</b>	<i>"El Fideicomitente y Asesor"</i>	195
(a) Historia y Desarrollo de la Fideicomitente	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Historia y Desarrollo del Fideicomitente"</i>	195
(b) Descripción del Negocio	<i>"El Fideicomitente y Asesor"</i>	195
(i) Actividad Principal	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Actividad principal"</i>	195
(ii) Canales de Distribución	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Canales de Distribución"</i>	195
(iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos"</i>	195
(iv) Principales Clientes	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Principales Clientes"</i>	195
(v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Legislación Aplicable y Situación Tributaria"</i>	195
(vi) Recursos Humanos	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Recursos Humanos"</i>	195
(vii) Información del Mercado	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Información del Mercado"</i>	196
(viii) Estructura Corporativa	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Estructura Corporativa"</i>	196
(ix) Descripción de los Principales Activos	<i>"El Fideicomitente y el Asesor - Descripción de los Principales Activos"</i>	196
(x) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales"</i>	196
(xi) Acciones Representativas del Capital Social	<i>"El Fideicomitente y el Asesor - Acciones Representativas del Capital Social"</i>	196
(xii) Dividendos	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Dividendos del Fideicomitente y el Asesor"</i>	196
(xiii) Reestructuraciones Societarias, en su caso	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Reestructuraciones societarias"</i>	196
(c) Administradores y Accionistas	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Administradores y Accionistas"</i>	196
(d) Estatutos Sociales y Otros Convenios	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Estatutos Sociales y otros Convenios"</i>	196
(e) Auditores Externos	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Auditores Externos"</i>	197
(f) Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés	<i>"El Fideicomitente y Asesor – Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés"</i>	197
<b>4. La Subsidiaria</b>	<i>"La Subsidiaria"</i>	198
Historia y Desarrollo de la Subsidiaria	<i>" La Subsidiaria- Historia y Desarrollo de la Subsidiaria"</i>	198
Descripción del Negocio	<i>"Administración – Nuestra Subsidiaria"</i>	141
(i) Actividad Principal	<i>"La Subsidiaria - Actividad Principal de la Subsidiaria"</i>	198
(ii) Canales de Distribución	<i>"La Subsidiaria- Canales de Distribución"</i>	199
(iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	<i>"La Subsidiaria- Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos"</i>	199
(iv) Principales Clientes	<i>"La Subsidiaria - Principales Clientes de la Subsidiaria"</i>	199
(v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria	<i>"La Subsidiaria - Legislación Aplicable y Situación Tributaria"</i>	201

(vi) Recursos Humanos	<i>"La Subsidiaria - Recursos Humanos de la Subsidiaria"</i>	201
(vii) Información del Mercado	<i>"La Subsidiaria- Información del Mercado de la Subsidiaria"</i>	202
(viii) Estructura Corporativa	<i>"La Subsidiaria- Estructura Corporativa de la Subsidiaria"</i>	202
(ix) Descripción de los Principales Activos	<i>"La Subsidiaria- Descripción de los Principales Activos de la Subsidiaria"</i>	202
(x) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	<i>"La Subsidiaria - Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales"</i>	202
(xi) Acciones Representativas del Capital Social	<i>"La Subsidiaria - Acciones Representativas del Capital Social de la Subsidiaria"</i>	203
(xii) Dividendos	<i>"La Subsidiaria - Dividendos"</i>	203
(xiii) Reestructuras Societarias, en su caso	<i>"La Subsidiaria – Reestructuras Societarias"</i>	
(c) Administradores y Accionistas	<i>"La Subsidiaria - Administradores y Accionistas de la Subsidiaria"</i>	203
(d) Estatutos Sociales y Otros Convenios	<i>"La Subsidiaria - Estatutos Sociales y Otros Convenios de la Subsidiaria"</i>	204
(e) Auditores Externos	<i>"La Subsidiaria - Auditores Externos de la Subsidiaria"</i>	205
(f) Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés	<i>"La Subsidiaria - Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés"</i>	205
<b>5. Información Financiera</b>	<i>"Información Financiera Seleccionada"</i>	71
(a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso	<i>"Información Financiera Seleccionada - Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera"</i>	71; 73
(b) Información Financiera Seleccionada de las Sociedades respecto de las cuales el Fideicomiso Invierta o Adquiera Títulos Representativos de su Capital Social, que no se consoliden en la Información Financiera del Fideicomiso	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomiso Emisor – Inversiones en Títulos Representativos de Capital Social"</i>	92
(c) Información de Créditos Relevantes	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – Obligaciones con Acreedores"</i>	81
<b>6 Información Financiera del Fideicomitente</b>	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera"</i>	73
(a) Información Financiera Seleccionada	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera"</i>	73
(b) Comentarios y Análisis de La Administración Sobre Los Resultados De Operación y Situación Financiera Del Emisor	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera"</i>	73
(i) Resultados de Operación	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera"</i>	76

(ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	<i>“Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera ”</i>	80
<b>7. Personas Responsables</b>	<i>“Personas Responsables”</i>	209
<b>8. Anexos</b>	<i>“Anexos”</i>	213
(a) Estados financieros Dictaminados	<i>“Estados Financieros Dictaminados Terrafina y PLA Industrial”</i>	213
(b) Información Adicional	<i>“Anexos - Lista de Propiedades”</i>	283

*Los anexos y el apéndice forman parte integrante de la presente Circular Única.*

## ESTIMACIONES FUTURAS

La presente Circular Única contiene estimaciones futuras. Ejemplos de dichas estimaciones futuras incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y posición financiera; (ii) declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con nuestras operaciones; y (iii) declaraciones sobre presunciones subyacentes a dichas declaraciones. Las estimaciones futuras contienen palabras tales como “apunta”, “anticipa”, “cree”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “guía”, “aspira”, “planea”, “potencialmente”, “busca”, “debería”, “hará” y otros vocablos similares se utilizan para identificar estimaciones futuras, sin embargo no son los únicos términos utilizados para identificar dichas estimaciones.

Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras, incluyendo los siguientes factores:

- competencia en nuestra industria y mercados;
- nuestra estrategia de negocio y de inversión;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- el desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para exitosamente realizar adquisiciones estratégicas de propiedades;
- nuestra capacidad para expandir nuestro negocio a nuevos mercados y tipos de activos exitosamente;
- nuestra habilidad para desarrollar propiedades exitosamente;
- nuestra habilidad para arrendar o vender cualquiera de nuestras propiedades;
- tendencias económicas en las industrias o en los mercados en los que operemos;
- la capacidad para hacer distribuciones en efectivo a los tenedores;
- el mercado general, condiciones económicas y políticas, particularmente en México, incluyendo el efecto de la desaceleración económica reciente en los mercados de crédito globales;
- el efecto de los cambios en los principios contables, la intervención de autoridades regulatorias, directrices del gobierno y la política monetaria o fiscal en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos necesarios y en términos favorables con terceros, u obtener financiamiento en lo absoluto;
- cambios en las tasas de interés;
- el monto y el rendimiento de inversiones adicionales;
- nuestra capacidad para generar suficiente flujos de efectivo para cumplir con cualquier obligación por servicio de deuda futura y pagar las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs;



- los términos de las leyes y disposiciones gubernamentales que nos apliquen así como las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAs, cambios en las leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación e incrementos en las tasas de impuestos sobre bienes inmuebles;
- nuestra habilidad para mantener nuestro carácter de FIBRA; y
- los factores de riesgo descritos en la sección “Factores de Riesgo” de la presente Circular Única.

De concretarse alguno o varios de estos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en la presente Circular Única. Los posibles inversionistas deberán leer las secciones de la Circular Única denominadas “Resumen”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomiso Emisor” y “Negocio y Propiedades” para una mayor comprensión de los factores que podrían afectar nuestro desempeño futuro y el de los mercados en los que operamos.

En vista de los riesgos, incertidumbres y presunciones, las estimaciones futuras que se describen en la Circular Única pudieran no materializarse. Estas estimaciones futuras son válidas a la fecha de esta Circular Única y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o modificarlas ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros. Factores adicionales que afectan nuestro negocio surgen, de tiempo en tiempo, y no nos es posible predecir todos aquellos factores, ni podemos evaluar el impacto que todos esos factores pudieran tener en nuestro negocio o la medida en que un determinado factor o conjunto de factores pudiera ocasionar que nuestros resultados reales sustancialmente difieran de los expresados en las estimaciones futuras. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas reflejadas en las estimaciones futuras son razonables, no podemos asegurarle que dichos planes, intenciones o expectativas serán cumplidas. Adicionalmente, usted no deberá interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán a futuro. Todas las estimaciones futuras escritas, verbales y en formato electrónico imputables a nosotros o a nuestros representantes están expresamente sujetas a esta advertencia.

## PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

Salvo que expresamente se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, las referencias en la presente Circular Única a “el Fiduciario Emisor,” “nosotros” y “nuestros”, son referencias a CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 (“Terrafina” ó el Fideicomiso), un Fideicomiso inmobiliario mexicano de reciente creación, anclado por un portafolio industrial, creado principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como para otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados. Las referencias en esta Circular Única “al Fiduciario” se refieren a CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple. Las referencias en esta Circular Única a “el Administrador” se refieren a TF Administradora, S. de R.L. de C.V. Las referencias en esta Circular Única a “el Asesor” se refieren a PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

### Información Financiera

La presente Circular Única contiene la información financiera consolidada y operativa del Fideicomiso y las 30 entidades controladas por Terrafina y la Subsidiaria. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso es propietario de 218 propiedades y 13 reservas territoriales.

La presente Circular Única contiene los estados financieros consolidados del Fideicomiso al y por el período concluido el 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, incluyendo las notas de los mismos (conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados”). Los Estados Financieros Consolidados contienen los activos netos y los resultados de operación del Fideicomiso y han sido preparados sobre la base de un negocio en marcha aplicando la práctica contable del costo histórico, excepto por la revaluación de propiedades de inversión, préstamos e instrumentos financieros derivados, mismos que han sido medidos a valor razonable. Adicionalmente, todos los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados de los Estados Financieros Consolidados.

La información financiera contenida en la presente Circular Única ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“CNIC”), el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (“CINIIF”), y por el Comité Permanente de Interpretaciones (“CPI”), aplicables al 31 de diciembre de 2014.

### Información de Divisas

En esta Circular Única, los términos “Pesos” o “\$” y “M.N.” significan Pesos, moneda nacional de México, y los términos “Dls\$” y “Dólar” ó “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Mantenemos nuestros libros y registros utilizando como moneda funcional el Dólar, y convertimos todas las cantidades a Pesos que es nuestra moneda para fines de reporte de nuestros Estados Financieros Consolidados con el propósito de cumplir con nuestras obligaciones informativas dispuestas por la CNBV. La presente Circular Única contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares a tipos de cambio específicos únicamente para la conveniencia del lector. Dichas conversiones no deberán ser interpretadas como evidencia, prueba o declaración de que las cantidades en Pesos realmente equivalen a tales cantidades en Dólares ó que pueden ser convertidas a Dólares al tipo de cambio indicado a partir de las fechas aquí mencionadas ó a cualquier otro tipo de cambio.

Salvo que expresamente se indique lo contrario, las cantidades en Pesos contenidas en esta Circular Única han sido convertidas de Dólares a Pesos en el estado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2014 a un tipo de cambio promedio calculado del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. Para mayor información con respecto al tipo de cambio entre Pesos y Dólares por los períodos que ahí se especifican, favor de referirse a la Sección “Tipos de Cambio”.

### Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo para alcanzar algunas de las cifras incluidas en la presente Circular Única. Como resultado, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

Cierta información también está basada en nuestros estimados, mismos que derivan de nuestro análisis interno así como de fuentes independientes. A pesar de que creemos que las fuentes citadas son confiables, nosotros no hemos verificado la información de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, tales fuentes podrían utilizar definiciones de los mercados relevantes distintas de las que aquí presentamos. La información con respecto a nuestra industria pretende ser una guía general pero es inherentemente imprecisa.

### **Información sobre la Industria y el Mercado**

La información de mercado y otra información estadística utilizada a lo largo de esta Circular Única está basada, generalmente, en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes de mercado realizados por empresas dedicadas a la investigación de mercado u otras fuentes independientes que han sido publicadas, incluyendo: Jones Lang LaSalle, una empresa financiera y de servicios profesionales especializada en bienes inmuebles; el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (“INEGI”); Banco de México; Colliers, una firma mundial de servicios inmobiliarios; el Banco Mundial; MexicoNOW (enero-febrero 2013), una publicación mexicana de negocios (“MéxicoNow”); el Fondo Monetario Internacional (“FMI”); el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (“IMEF”); la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (“ANTAD”); el Consejo Nacional de Población (“CONAPO”); The Economist; AlixPartners, a una firma mundial de consultoría; United States Bureau of Economic Analysis (“BEA”); la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz (“AMIA”); Oficina de Censo de Estados Unidos, the New York Times; the Washington Post; Boston Consulting Group; el departamento de transporte de los Estados Unidos; el Nomura Report; el programa de desarrollo de las naciones unidas.

Cierta información también está basada en nuestros estimados, mismos que derivan de nuestro análisis interno así como de fuentes independientes. A pesar de que creemos que las fuentes citadas son confiables, nosotros no hemos verificado la información de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, tales fuentes podrían utilizar definiciones de los mercados relevantes distintas de las que aquí presentamos. La información con respecto a nuestra industria pretende ser una guía general pero es inherentemente imprecisa.

### **Información sobre Medidas**

La unidad estándar de medida de superficie en el mercado de bienes inmuebles en México es el metro cuadrado ( $m^2$ ), mientras que en Estados Unidos la unidad estándar de medida es el pie cuadrado. Salvo que expresamente se indique lo contrario, todas las unidades de superficie utilizadas en esta Circular Única se están expresadas en pies cuadrados. Diez pies cuadrados equivalen aproximadamente a 0.929 metros cuadrados. Ciertos porcentajes y cifras totales podrían no ser exactos debido al redondeo.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
<i>“ACAAN”</i>	Significa el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte.
<i>“Activos Inmobiliarios”</i>	Significa conjuntamente (a) los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPO, con todo lo que les corresponde de hecho o por derecho, que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (b) cualesquier Propiedades del Fideicomiso adquiridas, directamente por el Fiduciario o a través de fideicomisos de conformidad con la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; y (c) los derechos a obtener ingresos de los Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con las Propiedades del Fideicomiso.
<i>“Activo Neto del Fideicomiso” o “Patrimonio del Fideicomiso”</i>	Significa los activos que, que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los siguientes: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Activos Inmobiliarios; (iii) los Recursos de la Emisión obtenidos de cualquier Emisión de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; (iv) todos y cada uno de los bienes, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios adquiridos directamente o a través de fideicomisos por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (v) todas y cada una de las cantidades que de tiempo en tiempo sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vi) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Activo Neto del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en las Cuentas del Fideicomiso por concepto de inversión de las mismas Inversiones Permitidas; (viii) todos y cada uno de los demás bienes, obligaciones y derechos cedidos al, y/o adquiridos por, el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en Contrato de Fideicomiso; (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los numerales (i) a (viii) anteriores; y (x) la Parte Social de la Subsidiaria. El Activo Neto del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Activo Neto del Fideicomiso.
<i>“Administradores Locales de Propiedades”</i>	Significa aquellos prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las Propiedades.
<i>“AFFO”</i>	Significa fondos ajustado de la operación.
<i>“Afiliada”</i>	Significa, respecto de cualquier Persona, una Persona que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada por, o esté bajo Control común con, la Persona respectiva.
<i>“AFORE o AFORES”</i>	Significa las Administradora(s) de Fondos para el Retiro.
<i>“AMIA”</i>	Significa Asociación Mexicana de la Industria Automotriz.
<i>“Andén de Carga”</i>	Significa una plataforma elevada en la puerta de envío o entrega de un edificio, misma que se encuentra generalmente a la misma altura que el suelo de un camión o de un vagón de ferrocarril para facilitar la carga o descarga.
<i>“ANTAD”</i>	Significa Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales.
<i>“Aportación Inicial”</i>	Significa la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) que el Fideicomitente transmitió al Fiduciario en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
<i>“ARB Desarrollable”</i>	Significa el ARB que razonablemente puede esperarse que se desarrolle en la reserva territorial y/o propiedades con potencial de expansión, con base en las proyecciones de la administración para cada propiedad.
<i>“Área Rentable Bruta” o “ARB”</i>	Significa la superficie total de propiedad arrendable dentro de nuestras Propiedades al término del periodo, medida en pies cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
<i>“Arrendamiento Triple Neto”</i>	Significa un contrato de arrendamiento en virtud del cual el arrendatario debe pagar todos los gastos operativos y no operativos, incluyendo impuestos relacionados con la propiedad, seguros, mantenimiento, seguridad y otros gastos.
<i>“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”</i>	Significa una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la que se discutan y resuelvan los asuntos que se describen en la sección “Descripción de Nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y en la Legislación Mexicana - Voto” en la presente Circular Única.
<i>“Asamblea Ordinaria de Tenedores”</i>	Significa una asamblea general de Tenedores de nuestros CBFIs que podrá ser convocada para resolver sobre asuntos que no estén expresamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
<i>“Asamblea de Tenedores”</i>	Significa cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores o Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
<i>“Asesor”</i>	Significa PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI Latin America, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría.
<i>“Asesor de Liquidación”</i>	Significa el banco de inversión o asesor inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario para llevar a cabo la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso conforme a lo previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Asuntos Reservados”</i>	Significa los asuntos descritos en los incisos (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (x), (xi) y (xii) del inciso (b) de la Cláusula 5.6 del Contrato de Fideicomiso, respecto de los cuales los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Asesor que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a voto.
<i>“Auditor Externo”</i>	Significa el Auditor Externo contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Asesor previa aprobación del Comité de Auditoría, en su caso.
<i>“Autoridad Gubernamental”</i>	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
<i>“BEA”</i>	Significa United States Bureau of Economic Analysis por sus siglas en inglés.
<i>“BMV”</i>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el resultado de aplicar la siguiente fórmula:  A x B, donde:
<i>“Capitalización de Mercado del Fideicomiso”</i>	A = significa el Precio de Cierre promedio por CBFI durante (e incluyendo) los 60 Días de Cotización inmediatos anteriores a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño; y  B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño.
<i>“CBFIs” o “Certificados Bursátiles”</i>	Significa, la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (ya

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
	sea al amparo de la Emisión Inicial o de cualquier Emisión Adicional, en su caso) de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 61, 62, 63, 64 y 64 Bis 1 de la LMV.
<i>“CBFIs Adicionales”</i>	Significan los CBFIs que podrán ser emitidos y colocados en el caso que nuestra Subsidiaria, conforme a la recomendación de los Intermediarios Internacionales y los Intermediarios Colocadores, así lo determine en el contexto de la Oferta.
<i>“CINIIF”</i>	Significa Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera.
<i>“Circular de Emisoras”</i>	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV, tal como las mismas sean modificadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
<i>“Comité de Auditoría”</i>	Significa el comité de auditoría formado por un número impar superior a 1 de miembros del Comité Técnico, nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección “Administración – Comité de Auditoría” de la presente Circular Única; <u>en el entendido</u> , que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deberán ser Miembros Independientes.
<i>“Comité de Endeudamiento”</i>	Significa el comité de endeudamiento formado por al menos 3 miembros del Comité Técnico, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes, que tiene las facultades descritas en la sección “Administración – Comité de Endeudamiento” de la presente Circular Única.
<i>“Comité de Nominaciones”</i>	Significa el comité de nominaciones formado por un número impar superior a 1 de Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección “Administración – Comité de Nominaciones” de la presente Circular Única.
<i>“Comité de Prácticas”</i>	Significa el comité de prácticas formado por un número impar superior a 1 de Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección “Administración – Comité de Prácticas” de la presente Circular Única.
<i>“Comisión de la Subsidiaria”</i>	Significa la contraprestación que el Fideicomiso paga a la Subsidiaria por los servicios prestados conforme al Contrato de Administración, equivalente a (a) todos y cada uno de los costos incurridos de manera comercialmente aceptable por la Subsidiaria en el desempeño de sus funciones conforme a dicho contrato durante dicho mes calendario, incluyendo, sin limitación, (i) todos los gastos de oficina, equipo y mobiliario, servicios de luz, teléfono y agua, y cualesquier otros gastos relacionados con el mantenimiento del lugar de trabajo de la Subsidiaria utilizado para prestar los Servicios, (ii) contratar empleados o terceros prestadores de servicios para el cumplimiento del Contrato de Administración, (iii) salarios y todas las contraprestaciones laborales/prestaciones de los empleados de la Subsidiaria, (iv) todos los costos relativos al cumplimiento de sus actividades en relación con el Activo Neto del Fideicomiso y el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, viáticos, (v) impuestos respecto de, y/o a ser pagados por, la Subsidiaria de conformidad con la legislación en materia fiscal aplicable, y (vi) cualesquier otros costos relativos al cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso; más (b) el impuesto al valor agregado que resulte aplicable.
<i>“Comisión por Asesoría”</i>	Significa la comisión anual que el Fiduciario paga al Asesor de forma trimestral, equivalente para cada Periodo de Comisión por Asesoría, a la suma de (a) el monto que resulte de multiplicar (i) el 0.5% por (ii) el Costo Bruto de los Activos Inmobiliarios en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría, incrementando a la Tasa Anual de Inflación aplicable al Periodo de Comisión por Asesoría respectivo; más (b) el

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
	<p>impuesto al valor agregado aplicable; <u>en el entendido</u>, que en caso de que el Asesor preste servicios como Asesor por menos de un Periodo de Comisión por Asesoría completo, la Comisión por Asesoría será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Comisión por Asesoría en el cual el Asesor haya actuado en dicho carácter.</p>
	<p>Significa, para cada Periodo de Comisión por Desempeño, la comisión anual que el Fiduciario pagará al Asesor de forma trimestral, equivalente a la cantidad que resulte de aplicar la siguiente fórmula:</p> $[10\%] \times (A + B - C) - D$ <p>donde,</p> <p>A = la Capitalización De Mercado del Fideicomiso al cierre de la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño;</p> <p>B = el monto total de las Distribuciones pagadas a los Tenedores hasta la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño correspondiente a dicho Periodo de Comisión por Desempeño, incrementado a una tasa anual del 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de las Distribuciones respectivas;</p> <p>C = (i) el valor de capitalización del Fideicomiso calculado al momento de la oferta pública inicial de CBFIs del Fideicomiso, más (ii) el precio agregado de todas las emisiones subsecuentes de CBFIs llevadas a cabo hasta la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño correspondiente a dicho Periodo de Comisión por Desempeño, menos (iii) el monto agregado de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado a una tasa anual de 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de emisión respectivas;</p> <p>D = todas las Comisiones por Desempeño previamente pagadas;</p> <p><u>en el entendido</u>, que en ningún caso la Comisión por Desempeño será reducida a una cantidad menor a cero; y <u>en el entendido</u>, además, que en caso de que el Asesor preste servicios como Asesor por menos de un Periodo de Comisión por Desempeño completo, la Comisión por Desempeño será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Comisión por Desempeño en el cual el Asesor haya actuado en dicho carácter.</p>
<i>“Comisión por Desempeño”</i>	
<i>“Comité Técnico”</i>	Significa nuestro comité técnico descrito en la sección “Administración - Nuestro Comité Técnico”.
<i>“CNBV”</i>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>“CONAPO”</i>	Significa el Consejo Nacional de Población.
<i>“CONSAR”</i>	Significa la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
<i>“Contrato de Administración”</i>	Significa el contrato celebrado entre el Fiduciario Emisor y la Subsidiaria el 15 de marzo de 2013, conforme al cual esta última desempeña ciertos servicios de administración en nuestro favor.
<i>“Contratos de Arrendamiento”</i>	Significa cualesquier contratos de arrendamiento celebrados respecto de cualquier Propiedad del Fideicomiso y que pertenezca, directa o indirectamente, al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>“Contrato de Fideicomiso”</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario, según el mismo fue modificado con fecha 15 de marzo de 2013 y posteriormente el 3 de septiembre

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
	de 2014, mediante convenios modificatorios celebrados por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.
<i>“Contrato de Asesoría”</i>	Significa el contrato celebrado entre el Fiduciario Emisor y nuestro Asesor con fecha 15 de marzo de 2013 conforme al cual este último desempeña ciertos servicios de asesoría en nuestro favor, según el mismo fue modificado con fecha 3 de septiembre de 2014.
<i>“Convenio de Aportación”</i>	Significa el convenio de aportación de fecha 15 de marzo de 2013 celebrado entre el Fiduciario y los Fideicomisos Aportantes, conforme al cual el Fiduciario adquirió de los Fideicomisos Aportantes la totalidad de sus derechos, titularidad e intereses sobre cada uno de los CPOs y como contraprestación por dichos CPOs, el Fiduciario pagó a los Fideicomisos Aportantes un monto equivalente a \$3,641,864,829 y 85,314,635 de CBFIs.
<i>“Costo Bruto de los Activos Inmobiliarios”</i>	Significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, el costo de adquisición y desarrollo de los bienes inmuebles que formen parte de los Activos Inmobiliarios que integren el Activo Neto del Fideicomiso en dicha Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, incluyendo, sin limitación, cualesquiera gastos y gastos de capital.
<i>“CPOs”</i>	Significa los Certificados de Participación Ordinarios emitidos por los Fideicomisos CPO.
<i>“Crédito 1487”</i>	Significa cierto contrato de crédito garantizado de fecha 2 de mayo de 2011 celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario del fideicomiso F/307904, como acreditado y Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.
<i>“Crédito GE”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en el Apartado “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomiso Emisor” de esta Circular Única.
<i>“Crédito HSBC Bilateral”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en el Apartado “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomiso Emisor” de esta Circular Única.
<i>“Crédito HSBC IVA”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en el Apartado “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomiso Emisor” de esta Circular Única.
<i>“Día de Cotización”</i>	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para realizar operaciones con valores.
<i>“Día Hábil”</i>	Significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
<i>“Diario Oficial”</i>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<i>“Dólar” o “Dólares” o “Dls\$” o “US\$”</i>	Significa el dólar, moneda de curso legal en los Estados Unidos.
<i>“Director de Finanzas”</i>	Significa el director de finanzas del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
<i>“Director General”</i>	Significa el director general del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
<i>“Distribución”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Documentos de la Operación”</i>	Significa, la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración, al Contrato de Asesoría, a cada Título, a cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión de CBFIs, y todos los anexos



<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
	de dichos contratos y de todas y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos, según sean modificados, ya sea total o parcialmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
<i>“Emisión”</i>	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de CBFIs llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Emisión Adicional”</i>	Significa cualesquier emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios adicionales que sean emitidos por el Fiduciario.
<i>“Emisión Inicial”</i>	Significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Pública Inicial.
<i>“EMISNET”</i>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<i>“EP”</i>	Significa un establecimiento permanente, según dicho término se define en la legislación fiscal mexicana.
<i>“Estados Financieros Consolidados”</i>	Significa los estados financieros consolidados del Fideicomiso por el período concluido el 31 de diciembre de 2014 y el año terminado el 31 de diciembre de 2013, incluyendo las notas del mismo.
<i>“Estados Unidos” o “EE.UU”</i>	Significa los Estados Unidos de América.
<i>“Evento de Remoción del Asesor”</i>	Significa que (a) el Asesor incurra en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, o (b) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (c) el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de Prudential Real Estate Investors – Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
<i>“Evento de Remoción de la Subsidiaria”</i>	Significa que (a) la Subsidiaria incurra en actos con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, según sea confirmado en sentencia definitiva emitida por un tribunal de jurisdicción competente; o (b) si un tribunal de jurisdicción competente emite una resolución definitiva resolviendo el concurso mercantil o quiebra de la Subsidiaria; o (c) si la Subsidiaria deja de ser TF Administradora, S. de R.L. de C.V. o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de Prudential Real Estate Investors-Latin America, sin la autorización de la Asamblea de Tenedores.
<i>“Evento de Terminación Anticipada”</i>	Significa que, sin la aprobación previa del Asesor, el Comité Técnico, la Subsidiaria (incluyendo el Director General y el Director de Finanzas de la Subsidiaria) o la Asamblea de Tenedores adopte decisiones o lleve a cabo actos que contradigan o incumplan con las políticas para el cumplimiento de leyes ( <i>compliance</i> ) en vigor de Prudential Real Estate Investors – Latin America, entre las que se encuentran políticas anti-corrupción, políticas de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.
<i>“Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría”</i>	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Asesoría, el último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.
<i>“Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría”</i>	Significa, respecto de cada trimestre calendario a partir de la fecha del Contrato de Asesoría, el último Día Hábil del mes siguiente al cierre de dicho trimestre calendario en el que se deberá realizar el pago de la Comisión por Asesoría conforme al Contrato de Asesoría, según dicha fecha sea determinada por el

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
	Asesor; en el entendido, que (a) la primer Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría será el 31 de julio de 2013, y (b) en cualquier caso, la Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría deberá ser un Día Hábil.
<i>“Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño”</i>	Significa el 20 día del mes de marzo de cada año durante la vigencia del Contrato de Asesoría; <u>en el entendido</u> , que en caso de que cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño no sea un Día Hábil, la Comisión por Desempeño correspondiente será pagada el Día Hábil siguiente.
<i>“FIBRA”</i>	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
<i>“Fideicomiso”</i>	Significa el fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>“Fideicomiso CPO A”</i>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1411 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado 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 (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como representante común.
<i>“Fideicomiso CPO B”</i>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1412 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado 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 (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como representante común.
<i>“Fideicomisos CPO”</i>	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso CPO A y al Fideicomiso CPO B.
<i>“Fideicomisos Aportantes”</i>	Significa los diecinueve fideicomisos mexicanos, que son propietarios de los certificados de derechos fideicomisarios de los fideicomisos de nuestras Propiedades Iniciales.
<i>“Fideicomiso de Garantía”</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F/824, de fecha 5 de septiembre de 2007, modificado y re-expresado el 7 de marzo de 2013, por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario del fideicomiso F/00939 y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como fideicomitentes, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario y Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como agente de garantías.
<i>“Fideicomiso de Garantía 1487”</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio y de Garantía con Derechos de Reversión No. 1487, de fecha 15 de febrero de 2012, celebrado por el Co-Acreditado UNO, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/00391, Mexico Real Estate Investments, L.P., MREI, Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V. y PLA IGS Company, L.L.C., como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar; Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como fideicomisario en primer lugar; y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario,
<i>“Fideicomisos Subsidiarios”</i>	Significa, el conjunto de fideicomisos subsidiarios a la FIBRA.

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
<i>"Fideicomitente"</i>	Significa, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
<i>"Fiduciario" o "Fiduciario Emisor"</i>	Significa, CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), actuando exclusivamente en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso.
<i>"Fiduciario CPO A"</i>	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO A.
<i>"Fiduciario CPO B"</i>	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO B.
<i>"Fiduciaros CPO"</i>	Significa la referencia conjunta al Fiduciario CPO A y al Fiduciario CPO B.
<i>"Fines del Fideicomiso"</i>	<p>La adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados a ser arrendados y/o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho propósito, el Fiduciario deberá: (a) llevar a cabo Emisiones de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (b) recibir y aplicar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el mismo, incluyendo para el pago del Precio de Compra de los CPOS y para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (c) adquirir Activos Inmobiliarios directamente o a través de fideicomisos, de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (d) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (e) realizar cualquier acción de acuerdo con las instrucciones del Asesor que pueda ser necesaria, aconsejable, conveniente o accesoria a las actividades descritas en los incisos (a) a (d) anteriores.</p>
<i>"Gastos de Constitución del Fideicomiso"</i>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de la creación del Fideicomiso o los Fideicomisos CPO, incluyendo sin limitación (a) los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, y los honorarios iniciales del Fiduciario, (b) los honorarios iniciales de los Fiduciaros CPO y del representante común de cada uno de los Fideicomisos CPO, (c) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso, (d) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales, y otros asesores en relación con la constitución del Fideicomiso y de los Fideicomisos CPO, (e) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Asesor o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con dicha constitución y viáticos, (f) todos los gastos incurridos en relación con la constitución de los Fideicomisos CPO, (g) cualesquier gastos derivados de o relacionados con la creación del Fideicomitente para los fines del Contrato de Fideicomiso, así como con la negociación, estructuración e implementación de las operaciones contempladas en términos del Contrato de Fideicomiso, conforme a los Fideicomisos CPO y los contratos de Fideicomiso relacionados con el Fideicomitente, incluyendo, sin limitación, el agrupamiento de los inmuebles que componen el Portafolio Inicial, y (h) cualquier monto de IVA que se genere en relación con la constitución del Fideicomiso, o la transferencia de los CPOs al Fiduciario según se prevé en el Contrato de Fideicomiso.</p>

Términos	Definiciones
<i>“Gastos de Emisión”</i>	Significa en relación con la Emisión de CBFIs en términos del Contrato de Fideicomiso, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación a dicha Emisión, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV, según sea el caso, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que represente dichos CBFIs, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, y del Valuador Independiente, en su caso, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la Emisión de los CBFIs, (f) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos a los intermediarios colocadores respectivos de conformidad con el contrato de colocación o contrato de compraventa relacionado con dicha Emisión de CBFIs (incluyendo gastos legales razonables y documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Asesor o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con dicha Emisión incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con dicha Emisión, viáticos, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los CBFIs, y (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
<i>“Gastos del Fideicomiso”</i>	Significa, conjuntamente, los Gastos de Emisión, los Gastos de Constitución del Fideicomiso, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, los Gastos Operativos, la Comisión de la Subsidiaria, la Comisión de Asesoría, la Comisión por Desempeño y, en su caso, los honorarios del Asesor de Liquidación, así como todos los demás gastos pagaderos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración.
<i>“Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso”</i>	Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y cada Emisión de los CBFIs, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente y cualesquier gastos y costos derivados del avalúo de los Activos Inmobiliarios, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Asesor o a la Subsidiaria en relación al Fideicomiso (f) los gastos incurridos por la Subsidiaria, el Asesor o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración y al Contrato de Asesoría, (g) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Asesoría y al Contrato de Administración, (i) cualquier contraprestación y gastos ordinarios a ser pagados a los miembros del Comité Técnico, (j) cualesquiera gastos incurridos por el Fiduciario por proporcionar información a la Subsidiaria o el Asesor, (k) cualesquier impuestos que el Fiduciario deba retener o de alguna otra manera pagar de conformidad con la ley aplicable, (l) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (m) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
<i>“Hipotecas”</i>	Significan las hipotecas en primer lugar y grado de prelación sobre los 8

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
	inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio y que garantizan el Crédito HSBC IVA.
"IGAE"	Significa el Indicador Global de Actividad Económico.
"IMEF"	Significa el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Fianzas.
"INEGI"	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"Indeval"	Significa S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Inflación"	Significa la inflación en México en un día específico referida en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y que publique el Banco de México en cualquier momento.
"Ingreso Operativo Neto o ION"	Significa, para un periodo determinado, la suma del Ingreso por Arrendamientos y Otros Ingresos Operativos, menos los Gastos e Impuestos Inmobiliarios. Los Ingresos Operativos Netos pueden ser presentados sobre una base consolidada o con respecto a determinadas propiedades.
"Ingreso por Arrendamientos"	Significa el monto devengado por nuestros arrendatarios por el uso de la Propiedad de que se trate, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento.
"Inversiones Permitidas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
"Ley de Valores"	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.
"Ley Monetaria"	Significa la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.
"LGSM"	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"Línea de Crédito Revolvente"	Significa cierto contrato de crédito garantizado de fecha 7 de marzo de 2013 celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario del fideicomiso F/00939, como acreditado, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como garantes, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/307831, F/307890, F307874, F/307858, F/307823, F/307866, F/307840, F307882, como garantes adicionales, Citibank N.A., Nassau Bahamas Branch, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Goldman Sachs Bank U.S.A., como acreditantes, Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente administrativo y agente de garantías en México y como agente de garantías en Nueva York, y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como único estructurador ( <i>sole lead arranger</i> ) y único suscriptor ( <i>sole book running manager</i> ).
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
"LIVA"	Significa Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"Margen ION"	Significa, para un periodo determinado, el Ingreso Operativo Neto dividido entre el Ingreso por Arrendamientos.
"Mercados Principales"	Significa Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Querétaro, Ramos Arizpe, Guadalajara, Tijuana, Monterrey y Chihuahua.

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
"México"	Significa Estados Unidos Mexicanos.
"NIIF"	Significa Normas Internacionales de Información Financiera (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).
"Oferta Pública Inicial" o "OPI"	Significa la oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios llevada a cabo por el Fiduciario el 19 de marzo de 2013.
"Operaciones de Formación"	Significa la serie de operaciones en las que participamos para consolidar nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles. Al respecto favor de referirse a la Sección "Estructura y Formación" de la presente Circular Única.
"Periodo de Comisión por Asesoría"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría, el trimestre calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría.
"Periodo de Comisión por Desempeño"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el periodo de 365 días naturales inmediato anterior a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño.
"Persona"	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
"Pesos" ó "Ps." ó "\$" ó "M.N."	Significa Pesos, moneda nacional de curso legal en México.
"PFIC"	Significa una compañía pasiva de inversión extranjera ( <i>Passive Foreign Investment Company</i> , por sus siglas en inglés).
"PIB"	Significa el Producto Interno Bruto.
"PIM"	Significa Prudential Investment Management, Inc.
"Portafolio"	Significa las 231 Propiedades que son propiedad del Fideicomiso sujeto a las Hipotecas y al Fideicomiso de Garantía y que consisten en 218 propiedades industriales desarrolladas con una ARB de aproximadamente 31 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial y aproximadamente 7.2 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable.
"Portafolio American Industries/Kimco"	Significa el portafolio industrial que adquirió el Fiduciario de American Industries/Kimco el 27 de septiembre del 2013 por un total de 84 propiedades.
"Portafolio en Venta"	Significa ciertas propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que en principio pretendemos vender de conformidad con cierto memorándum de entendimiento vinculante.
"Portafolio Industrial I y II"	Significa las propiedades de inversión adquiridos el 19 de marzo de 2013, de PLA Industrial Fund I, LLC y PLA Industrial Fund II, LLC que en su conjunto están compuestas por 145 propiedades, como parte del Portafolio Inicial.
"Portafolio Inicial"	Significa las 145 Propiedades aportadas de conformidad con nuestras Operaciones de Formación, que son propiedad de los Fideicomisos de Propiedades sujeto a las Hipotecas y al Fideicomiso de Garantía y que consisten en 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial.
"Precio de Cierre"	Significa, respecto de cada CBFi en cualquier fecha de determinación, el precio de dicho CBFi al cierre de operaciones en la BMV en dicha fecha de determinación.
"PREI"	Significa Prudential Real Estate Investors, un administrador de inversión inmobiliario global, que al 30 de septiembre de 2014 contaba con aproximadamente Dls\$58.2 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls \$53.5 mil millones netos de deuda).

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
"Propiedades"	Significa las Propiedades Iniciales, el Portafolio American Industries/Kimco y cualesquier otras propiedades que adquiera o desarrolle el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
"Propiedades Iniciales"	Significa el Portafolio Inicial.
"Circular Única"	Significa la presente Circular Única.
"Prudential"	Significa Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), una compañía dedicada a la prestación de servicios financieros que al 30 de junio de 2014 administraba activos con un valor aproximado de más de DIs\$1 mil billones.
"Prumex Industrial"	Significa Prumex Industrial III, un fondo inmobiliario industrial administrado por PREI a través de una afiliada.
"QEF"	Significa un fondo de elección calificado ( <i>Qualified Electing Fund</i> por sus siglas en inglés).
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos recibidos por el Fiduciario de cualquier Emisión de CBFIs llevada a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"REIT"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ( <i>Real Estate Investment Trust</i> por sus siglas en inglés).
"Renta Base Anualizada"	Significa el monto de la renta contractual en términos de un contrato de arrendamiento en un período de 12 meses a ser pagado por el arrendatario, con exclusión de los reembolsos por concepto de gastos de operación de las propiedades, que son gastos pagados por el arrendatario y trasladados a nosotros.
"Renta Base por Pie Cuadrado"	Significa la Renta Base Anualizada dividida entre el número de pies cuadrados arrendados al término de cada período.
"Representante Común"	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
"Restricción Prumex"	Significa cierta restricción del Fideicomiso de adquirir ciertas propiedades industriales en México. Consultar el Factor de Riesgo " <i>Podríamos estar sujetos a una restricción temporal para adquirir determinadas propiedades industriales en México debido a los convenios de exclusividad de las afiliadas de nuestro Asesor</i> ".
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores.
"SAT"	Significa el Servicio de Administración Tributaria.
"SEDI"	Sistema Electrónico de Envío y Difusión.
"Secretario"	Significa la persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, nombrada como secretario por los miembros del Comité Técnico.
"SIC"	Significa Comité Permanente de Interpretación.
"SIEFORE" o "SIEFORES"	Significa Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro.
"Subsidiaria"	Significa nuestra subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana de responsabilidad limitada.
"TCAC"	Significa Tasa de Crecimiento Anual Compuesto.
"Tenedores"	Significa los inversionistas tenedores de nuestros CBFIs.
"TLCAN"	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"TMW"	Significa TMW Paramerica Immobilien GmbH.
"Unidades de Inversión"	Significa Unidades de Inversión (UDIS), cuyo valor en Pesos está indexado al Índice Nacional de Precios al Consumidor, en los términos de su decreto de creación.
"US GAAP"	Significa los Principios Contables Generalmente Aceptados de Estados Unidos ( <i>U.S. Generally Accepted Accounting Principles</i> ).
"Valuador Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Tasa Anual de Inflación"	Significa para el periodo para el cual se haga dicho cálculo, a cualquier fecha de

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
	determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación a dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo de que se trate.
<i>“Valor de Apreciación Promedio de los CBFs”</i>	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Desempeño, la diferencia entre el Precio de Cierre promedio por CBFi en el último Día de Cotización de dicho Periodo de Comisión por Desempeño y Precio de Cierre promedio por CBFi en el primer Día de Cotización de dicho Periodo de Comisión por Desempeño.
<i>“VAN”</i>	Significa Valor de Activos Netos.



## RESUMEN

*Este resumen destaca información seleccionada de la presente Circular Única y puede no contener toda la información que es importante para quien pretenda invertir en nuestros CBFIs. Para una descripción más completa de nosotros, nuestro negocio y de esta oferta, usted deberá leer esta Circular Única en su totalidad, incluyendo los “Factores de Riesgo” y la información financiera que aparece en otras partes de esta Circular Única.*

### General

Somos un fideicomiso inmobiliario creado el 19 de marzo 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ARB representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9% (ver Tabla 1 – Principales métricas financieras y operativas). Al 31 de diciembre de 2014 nuestro Portafolio consistía de 231 propiedades inmobiliarias, incluyendo 218 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 31.0 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 91.2% al 31 de diciembre de 2014. Asimismo, contamos con 228 arrendatarios y más de 250 contratos de arrendamiento. Las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de Distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el buen desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Al 31 de diciembre de 2014, estimamos que nuestras 13 propiedades de reserva territorial pueden soportar, en su totalidad, aproximadamente 7.2 millones de pies cuadrados de ARB desarrollable, respaldado por nuestra amplia experiencia en originación, desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales. Nuestro asesor externo y nuestro equipo directivo cuentan con más de 70 años de experiencia conjunta en el sector industrial, así como con más de 30 millones de pies cuadrados adquiridos de ARB, casi 30 millones de pies cuadrados de ARB desarrollados y más de 15 alianzas estratégicas (*joint ventures*) con socios desarrolladores y operadores.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4.4% al inquilino más importante y de 22.1% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 59.7% de nuestro Portafolio en el norte, 20.8% en el Bajío y 19.3% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.84 años al 31 de diciembre de 2014. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 96% establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 11.6 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2014 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls\$4.82.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por Prudential Real Estate Investors. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades que aún no están completamente ocupadas de nuestro Portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También

creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano.

La estrategia de crecimiento de Terrafina ha resultado en un sólido desempeño operativo. Como resultado de nuestra adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, nuestro número de propiedades desarrolladas crecieron de 132 a 218 al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente la ARB de nuestras Propiedades creció de 20.1 a 31.0 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2014. Finalmente la ocupación incrementó de 85.9% al 91.2% al 31 de diciembre de 2014.

### **Nuestras Ventajas Competitivas**

**Patrocinio Institucional de Primer nivel:** Esperamos beneficiarnos de la amplia experiencia de la plataforma de bienes raíces verticalmente integrada de nuestro Asesor, su acceso a los mercados de capital, así como de su extensa inteligencia de mercado y capacidad de ejecución. PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de Prudential, opera un sistema integrado de negocios inmobiliarios en los Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y América Latina. Con una presencia global y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 30 de septiembre de 2014 PREI administraba aproximadamente Dls\$58.2 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$43.5 mil millones netos de deuda). PREI es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en México y América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde 2002. Al 30 de septiembre de 2014, PREI en México, administraba aproximadamente Dls\$4.2 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$2.8 mil millones netos de deuda). Desde 2003, PREI ha mantenido un equipo en la ciudad de México con responsabilidades de administración de inversiones inmobiliarias, incluyendo la adquisición, desarrollo y administración a través de Administradores Locales de Propiedades, financiamiento de fusiones y adquisiciones, al igual que administración de riesgos. Dicha estrategia le ha dado un profundo conocimiento del sector de propiedades industriales y a una comprensión sólida de los mercados locales. Los miembros senior del equipo de nuestro Asesor tienen experiencia probada en la adquisición, desarrollo, financiamiento y administración de inmuebles industriales y han generado el crecimiento de nuestro portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2003) a 31.0 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2014) conformado así el portafolio mejor diversificado y de mayor escala en México. Mediante un proceso de administración de activos disciplinado y dinámico, los miembros senior del equipo de nuestro Asesor han logrado aumentar la ocupación de las propiedades del Portafolio de aproximadamente 85.9% al 31 de marzo de 2013 a aproximadamente 91.2% al 31 de diciembre de 2014.

Como filial de PREI, nuestro Asesor tiene acceso permanente a los servicios integrales de auditoría, administración de riesgos, contratación de seguros, contabilidad, políticas de administración de efectivo y políticas y procedimientos legales y de cumplimiento. Adicionalmente, nuestro Asesor tiene acceso al conocimiento de PREI del mercado inmobiliario, economías de escala y un profundo conocimiento de nuestros activos y mercados, y experiencia en arrendamiento, administración de propiedades, comercialización, adquisición, desarrollo y actividades de financiamiento. La participación de PREI a través de nuestro Asesor dará continuidad a nuestras Propiedades y nuestras relaciones a largo plazo con arrendatarios. Creemos que, como propietarios de un portafolio industrial de alta calidad y diversificado en México con la relación que mantendremos con PREI, tenemos una ventaja competitiva para capitalizar las oportunidades que existen en el mercado inmobiliario de México.

**Portafolio Diversificado de Propiedades Industriales Atractivas y de Escala Significativa.** Nuestro Portafolio, hoy día, es el portafolio industrial de mayor calidad y diversificado, y estimamos que sería difícil de replicar debido a su tamaño, diversa composición y ubicación estratégica. Al 31 de diciembre de 2014, nuestro Portafolio se encontraba conformado por 218 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 31.0 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 7.2 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable (un 24% de nuestra ARB actual) situado a lo largo de nueve mercados industriales.

Nuestras Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 59.9% de nuestro Portafolio en el norte, 21.0% en el bajío y 19.3% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.84 años al 31 de diciembre de 2014. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y sirve de cobertura contra fluctuaciones del tipo de cambio de peso-dólar. El tamaño de nuestro Portafolio nos permite alcanzar ingresos diversificados, eficiencia que deriva de las economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos logrado una participación importante en mercados atractivos, lo que creemos nos posiciona para beneficiarnos de la continua expansión económica de México.

*Propiedades Atractivas:* Creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales competitivas y con buena ubicación nos ha posicionado para aprovechar el crecimiento de la demanda por instalaciones industriales y de logística modernas en México. Hemos desarrollado propiedades de alta calidad y flexibles con características modernas como espacio entre columnas, techos altos, espacios de oficinas, Andenes de Carga grandes y profundos y con un buen acceso vehicular. Nuestro Portafolio es también relativamente joven, 59.5% del total del ARB fue construido entre 2004 y 2014, 15.0% del mismo entre 1999 y 2003; y el 25.4% antes de 1999. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, nuestro mantenimiento proactivo, junto con nuestra escala y diversificación geográfica, nos distingue de nuestros competidores en México.

*Diversificación:* Nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en una variedad de industrias, incluyendo la industria automotriz, electrónica, aeroespacial, bienes de consumo, bienes industriales y logísticos. Ningún arrendatario tiene más del 4.4% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio o más del 4.4% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2014. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2014 se dividía entre manufactura y distribución, con un 69.6% del mismo utilizado por arrendatarios dedicados a la manufactura, que por lo general operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 5 a 7 años mientras que el 30.4% utilizado por arrendatarios dedicados a la distribución y logística que operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 3 a 5 años.

*Ubicaciones estratégicas:* Durante la última década, las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio fueron adquiridas o desarrolladas en más de 35 ciudades diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PREI y posteriormente Terrafina para así poseer activos atractivos en mercados con perspectivas de crecimiento a largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística, y para los sectores comerciales y de almacenes de distribución. Nuestro Portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2014, tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Querétaro, Ciudad Juárez, y Ramos Arizpe. Creemos que muchas de nuestras propiedades tienen el potencial de alcanzar tasas de ocupación iguales o mayores a aquellas preexistentes en sus mercados como consecuencia de sus atractivas ubicaciones dentro de sus submercados, así como de nuestro enfoque administrativo práctico. Creemos que la calidad de nuestro Portafolio nos brinda una ventaja competitiva para atraer y retener arrendatarios a lo largo de los mercados en los que operamos.

**Estructura de Gobierno Corporativo Superior:** Creemos que nuestra estructura de administración interna y de asesoría externa refleja un enfoque bien pensado y prudente en materia de gobierno corporativo diseñado para atender los intereses de nuestros tenedores de CBFIs, y además para aprovechar las mejores prácticas institucionales de PREI, lo que proporciona una supervisión independiente. Al respecto, Terrafina es la única Fibra en México con un equipo 100% interno y dedicado, y fue la primer Fibra en México en conformar un Comité Técnico con mayoría independiente, y en tener un asesor externo institucional a través de un contrato flexible que se puede terminar en cualquier momento sin costo alguno o penalidad.

*Estructura Corporativa:* La facultad de tomar decisiones de nuestro negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes. Los Tenedores de nuestros CBFIs

ejercen facultades de toma de decisiones a través de las Asambleas de Tenedores y son responsables de las decisiones de alto nivel, incluyendo la resolución de cuestiones planteadas por nuestro Comité Técnico y la remoción de nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico, compuesto en su mayoría por miembros independientes, supervisa a nuestra Subsidiaria, que a su vez está completamente dedicada y es compensada por nosotros, y designa y supervisa a nuestro Director General y Director de Finanzas. Nuestra Subsidiaria emplea y compensa al Director General y Director de Finanzas de nuestro negocio, quienes son responsables de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo los objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con los inversionistas y creando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Asesor se constituyó para presentarnos recomendaciones estratégicas y de inversión que se ajusten a los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico. Nuestro Asesor es responsable de la aplicación del modelo institucional de PREI respecto de la administración de activos y riesgos de administración a través del acceso a sus mejores prácticas globales. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Nuestro equipo de administración interno se apoya en las capacidades de PREI relativas a la administración de portafolios y activos, administración de riesgo, mercados de capital, seguros y funciones operativas, incluyendo contabilidad, impuestos y tesorería, transmitiendo así economías de escala a Terrafina. Esta estructura brinda un equipo de administración interna que está totalmente dedicado a nosotros y está alineado a los Tenedores de los CBFIs y es responsable ante un comité técnico conformado con una mayoría de miembros independientes, y que al mismo tiempo se beneficia de la plataforma institucional de PREI, misma que creemos que por su tamaño le transmite a Terrafina eficiencias y economías de escala.

*Composición del Comité Técnico y Otros Comités:* Nuestro Comité Técnico está compuesto por siete miembros, cinco de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. Adicionalmente, nuestro Asesor está contractualmente facultado para nombrar directamente a un miembro de nuestro Comité Técnico. Nuestro Director General también es miembro y Presidente del Comité Técnico.

Contamos con cuatro comités compuestos por miembros de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. El Comité de Auditoría revisa los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayuda al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identifica, evalúa y recomienda candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Comité de Endeudamiento vigila el cumplimiento de las políticas de endeudamiento, apalancamiento e índice de cobertura de deuda.

**Equipo Interno de Administración Experimentado y Comprometido:** Nuestro equipo de administración interna tiene una gran experiencia en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Nuestro Director General, Alberto Chretin, tiene aproximadamente 17 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial. A lo largo de su carrera, el Sr. Chretin ha demostrado su experiencia en la operación de activos inmobiliarios y la capacidad de invertir eficientemente capital en la adquisición y desarrollo de inmuebles. Antes de formar parte de Terrafina, el Sr. Chretin se desempeñó como Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Chihuahua. En este cargo, el Sr. Chretin fue el responsable de atraer inversión extranjera y mexicana en la región, así como de promover la actividad industrial, el comercio y el turismo. Nuestro Director de Finanzas, Ángel Bernal, tiene aproximadamente 15 años de experiencia en instituciones financieras líderes, tales como LaSalle Investment Management, y GE Real Estate, incluyendo experiencia en la administración de riesgos, adquisiciones de propiedades inmobiliarias y actividades de consultoría en varios sectores. El señor Bernal es responsable de establecer la estrategia de administración financiera, asegurando mantener una apropiada estructura de capital, recursos de deuda, y supervisar el rendimiento de nuestro Asesor con respecto a la estrategia de administración financiera, incluyendo la contabilidad, la tesorería, planeación de pago de impuestos, la captación de capital y financiamiento. Antes de ocupar su cargo actual en Terrafina, el Sr. Bernal se desempeñó en el cargo de Vicepresidente y Director de

Adquisiciones en LaSalle Investment Management México. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en Mckinsey & Company México.

*Requisitos de aprobaciones internas y responsabilidades claramente definidas:*

Contamos con ciertas políticas de control para llevar a cabo cualquier depósito, transferencia o distribución de fondos. En este sentido cualquier depósito transferencia o distribución de fondos debe ser aprobado por al menos 2 personas autorizadas. En el caso de pagos de impuestos, se requiere la aprobación de solo una persona autorizada. Entre las restricciones adicionales aplican a depósitos, transferencias o distribuciones de montos importantes. Adicionalmente, los pagos están sujetos a controles adicionales, como (i) políticas de verificación y de respaldo por documentos de soporte incluyendo facturas y documentación aplicable; (ii) cumplimiento con políticas anti corrupción y anti lavado de dinero de nuestro Asesor y de Terrafina; (iii) prohibición de pagos en efectivo y pagos por medio de cheque solo en casos excepcionales. El cumplimiento con estas reglas está verificado por auditorías internas de nuestro Asesor, por contadores externos y por auditorías contables anuales.

**Buen Desempeño y Ejecución Probada:** Creemos que nuestro desempeño desde la Oferta Pública Inicial a la fecha nos ha permitido entregar resultados operativos y financieros (ver Tabla 1-Principales métricas financieras y operativas) sólidos que demuestran un compromiso con la creación de valor, originación de nuevos negocios, acceso a financiamiento y disciplina financiera en la ejecución de nuestras estrategias de crecimiento tanto inorgánica como orgánica.

## **Estrategias de Negocio y Crecimiento**

**Oportunidad Macroeconómica:** Creemos que nuestro sector y nuestros inquilinos representan una oportunidad de inversión única, estando presentes en México, pero con actividad subyacente relacionada con la economía de los EE.UU. La posición geográfica de México lo ubica como un eje natural tanto con los EE.UU., quien es su principal mercado de exportación representando por aproximadamente el 80% de las exportaciones totales de México, como con el mercado de América Latina, en la actualidad uno de los mercados más atractivos dadas sus características demográficas y sus perspectivas de crecimiento. Según el Departamento de Comercio de Estados Unidos, se espera que para 2018 México pueda convertirse en el socio comercial de Estados Unidos más activo con exportaciones mexicanas que representen aproximadamente el 16% del total de las importaciones en los Estados Unidos. Teniendo en cuenta la ubicación de México así como una mano de obra barata y calificada presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de mano de obra como el caso de China. Además, durante la última década, el Gobierno Federal mexicano ha aumentado la inversión en infraestructura, incluyendo carreteras, ferrocarriles y puertos, lo que ha beneficiado a nuestras Propiedades.

También creemos que la eficiencia y la calidad de la mano de obra en México, incluyendo su alto nivel de especialización y capacitación, ofrece una ventaja competitiva a las empresas que operan en México. Actualmente México aventaja a Alemania, China y Estados Unidos en egresados de la licenciatura de ingeniería per cápita. Asimismo, a diferencia de los salarios en China que han crecido exponencialmente, de conformidad con *The Boston Consulting Group*, los costos de la mano de obra mexicana han crecido a un paso relativamente estable en los últimos años. Creemos que nuestras propiedades ubicadas en el norte, Bajío y centro de México están en condiciones para capitalizar el nivel de las exportaciones de productos de manufactura a Norteamérica.

Adicionalmente, el gobierno federal mexicano ha buscado re-establecer la solvencia y crecimiento económico a través de ciertas reformas estructurales. Mediante un paquete integral de reformas, consideradas clave para lograr crecimiento económico, se busca mejorar las condiciones económicas del país contando con reformas en los sectores energía, político, fiscal, financiero y telecomunicaciones.

Asimismo, las reformas pudieran ocasionar un fuerte cambio en el destino de la inversión extranjera directa – principalmente hacia el sector energético, lo que influiría en indicadores de oferta tales como tasas de interés, e índices de empleo y aumentaría la productividad a través de la inversión en tecnología. Desde el punto de vista de la demanda, las reformas pudieran traer consigo mayor crecimiento económico y una revaluación de activos.

México es la segunda economía más grande en América Latina y se esperaría una recuperación gradual en su crecimiento a medida que las condiciones económicas en Estados Unidos mejoren, siendo uno de los principales impulsores en demanda externa viendo a México como un socio manufacturero clave. La expectativa en el mediano-largo plazo es la de una recuperación económica debido a la aprobación de reformas estructurales y que con la instrumentación y aprobación de leyes secundarias, se espera continuar avanzando en temas de competitividad y desarrollo económico. Además, las tendencias positivas en la demografía mexicana incluyen un mayor ingreso per cápita, acceso al crédito y un consumo doméstico más extendido, junto con una tasa de natalidad sostenida, que se traduce en una sostenida demanda de bienes y servicios para el futuro. De acuerdo con la CONAPO mediante el censo poblacional realizado en el 2010, aproximadamente 50% de la población mexicana está por debajo de los 26 años y 66% debajo de los 35 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de empleo, adquisición de una vivienda y obtención de independencia financiera.

Finalmente consideramos que las reformas en el sector energético, fiscal y en telecomunicaciones van a dar un estímulo a la inversión extranjera que detonará necesidades de bienes y servicios en México creando un empuje adicional a la demanda por espacios inmobiliarios industriales.

**Oportunidad de Crecimiento:** Creemos que nuestra estructura de operación, conocimiento de los jugadores de la industria y nuestra estrategia única para conformar asociaciones (*joint ventures*) y sinergias, nos proporcionan una ventaja única para implementar estrategias de crecimiento tanto a través de adquisiciones de carácter aditivo (*accretive*), como de desarrollo y arrendamiento de nuevos inmuebles. Creemos que tanto nuestra estructura de capital y situación financiera, como nuestra capacidad para beneficiarnos de las capacidades de inversión de PREI, nos diferencian de nuestros competidores. PREI actualmente administra ocho fondos institucionales y tiene una gran experiencia en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Ver “Nuestras Relaciones Institucionales”. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales, lo que efectivamente nos posiciona para crecer a través del desarrollo de expansiones para clientes actuales así como el desarrollo de edificios hechos a la medida (*Build-to-Suit*) y/o especulativos y mediante adquisiciones de propiedades en el sector industrial y en otros sectores siempre y cuando estos cumplan con los criterios de agregar valor al portafolio y a los inversionistas.

**Crecimiento Orgánico:** Pretendemos maximizar el flujo de efectivo en actividades que permitan continuar renovando arrendamientos existentes y arrendando el espacio existente en las propiedades del Portafolio incrementando la tasa de ocupación y en algunas situaciones aumentar las rentas. Por otro lado, Terrafina seguirá desarrollando expansiones de clientes actuales así como nuevos desarrollos obteniendo tasas de rendimiento superiores a las obtenidas por la adquisición de activos ya estabilizados.

*Crecimiento en la ocupación.* Al 31 de diciembre de 2014, nuestro Portafolio se encontraba arrendado en un 91.2%, quedando 2.7 millones de pies cuadrados disponibles para arrendar. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro Portafolio mediante nuestra presencia local y conocimiento de cada submercado industrial el uso selectivo de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas. Desde la Oferta Pública Inicial nuestra ocupación aumentó aproximadamente 5.3%, de 85.9% a 91.2%, en parte como resultado de la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, que tenía una tasa de ocupación del 92.3% al momento de la adquisición así como el crecimiento orgánico resultado de la cercana relación de nuestros administradores de propiedades con el mercado.

*Incremento contractual de las rentas:* Nuestros contratos de arrendamiento generalmente contienen incrementos contractuales anuales a las rentas relacionados con un índice de inflación, típicamente el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos para aquellos arrendamientos denominados en Dólares (siendo el 96% del total de contratos) y el índice de inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos.

*Oportunidades de nuevos desarrollos impulsadas por nuestras relaciones con arrendatarios existentes:* Hemos ampliado nuestras naves en terrenos contiguos a las mismas para satisfacer los requerimientos de expansión de nuestros arrendatarios, mismos que catalogamos como “Tierra para Posible Expansión”. Al 31 de diciembre de 2014, nuestro Portafolio contaba con terrenos suficientes para desarrollar 1.2 millones de pies cuadrados de ARB en tierras adyacentes a propiedades que ya han sido desarrolladas para futuras expansiones, lo que permitirá seguir agregando valor económico al Portafolio. Durante el 2014, desarrollamos expansiones por aproximadamente 54,000 pies cuadrados de ARB en expansión de 2 propiedades mismas que se encuentran arrendadas. Creemos que la sólida relación que tenemos con nuestros arrendatarios así como las características de los mismos nos proporciona oportunidades futuras de crecimiento.

**Crecimiento No Orgánico:** Planeamos utilizar nuestra red de contactos en la industria, nuestro enfoque único de establecer alianzas, sociedades o *joint ventures* de largo plazo y nuestro acceso a financiamiento y conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades estabilizadas en los principales mercados.

*Adquisiciones.* La industria inmobiliaria en México es una industria fragmentada que se compone principalmente de pequeños y medianos participantes con acceso limitado a capital y oportunidades de salida limitadas. La mayoría de los portafolios grandes han sido recientemente vendidos. Sin embargo creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiese estar disponible y esperamos que dicho flujo de oportunidades crezca y se materialice con recursos adicionales. De acuerdo con MexicoNow a enero de 2013, existían aproximadamente 500 millones de pies cuadrados en manos de desarrolladores locales. Sin embargo, nuestra prioridad es alocar recursos a la adquisición de propiedades que hagan sentido en el precio de oferta, ubicación y características similares a las del portafolio actual así como en el valor agregado que genera en el Margen ION y consecuentemente en el pago de Distribuciones. Debido a nuestro tamaño, alcance geográfico y potencial acceso a diversas fuentes de capital, siendo un fideicomiso listado, contaremos con oportunidades de consolidación de propiedades industriales en México. Ver “Políticas Respecto Ciertas Actividades – Políticas de Inversión”. El equipo de administración y nuestro Asesor están comprometidos con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes, acceso a financiamiento así como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición y potencializar nuestro acceso a capital. Un ejemplo de ello es la adquisición que consumamos dentro de los seis meses de nuestra Oferta Pública Inicial, de un portafolio de 84 propiedades industriales con un valor de 605 millones de dólares, para lo cual se requirió levantar financiamiento de manera expedita para consumir el pago de ello.

**Desarrollo de Reservas Territoriales:** Actualmente somos propietarios de reservas territoriales estratégicamente situadas, con un potencial de desarrollo estimado de 7.2 millones de pies cuadrados (24% de nuestra ARB actual), distribuido en 13 propiedades estratégicamente ubicadas en nueve submercados industriales que nos proporcionan un *pipeline* cautivo propio de posible desarrollo de edificios a la medida (*Build-to-suit*) y especulativos que apoyen internamente nuestra estrategia de crecimiento en el corto, mediano y largo plazo, así como generación de rendimiento atractivos, protegiendo los mismos de condiciones externas o potenciales burbujas especulativas. Es importante recalcar que la estrategia de Terrafina en el corto plazo es desarrollar edificios a la medida que han sido solicitados por clientes y que se cuenta con la seguridad de un contrato de arrendamiento. En el caso de proyectos sin arrendatarios comprometidos, creemos que las condiciones para su desarrollo involucran un análisis diligente de cada submercado donde los indicadores fundamentales soporten adecuadamente la pronta absorción de espacio en este tipo de proyectos. Tenemos como respaldo y apoyo la experiencia conjunta de nuestro Asesor externo y nuestro equipo directivo al haber desarrollado y comercializado de manera exitosa más de 30 millones de pies cuadrados de ARB, y de manera más importante con el arrendamiento de dicha ARB en los últimos 12 años.

Teniendo en cuenta la relación existente con Administradores Locales de Propiedades y el tamaño y la diversificación geográfica de nuestro Portafolio, tenemos la capacidad de trabajar simultáneamente con distintos desarrolladores locales en diferentes mercados, lo que nos proporciona la oportunidad de aumentar la escala manteniendo al mismo tiempo el control y la supervisión de cada inversión. Comparado con otros segmentos de bienes inmuebles, las características inherentes de los desarrollos industriales, junto con nuestras prácticas eficientes de desarrollo, implican menores gastos de capital y ciclos de gestación más cortos. Por otro lado, de ser necesario, tenemos la posibilidad de terminar cualesquiera de dichas relaciones en cualquier momento, sin costo alguno, en caso de determinar que el administrador no tuviere un desempeño adecuado. En nuestra experiencia, el tiempo necesario para desarrollar una propiedad industrial es considerablemente menor al tiempo que se requiere para el desarrollo de propiedades comerciales o de oficinas. Una vez desarrollados y estabilizados, estos activos pueden funcionar como una fuente recurrente de ingresos de efectivo estable y de largo plazo. Para obtener más información acerca de nuestras reservas de tierra, véase “Negocio y Propiedades-Estrategia de Negocio y Crecimiento, Desarrollo de Reservas Territoriales”.

Contamos con alianzas con desarrolladores industriales que permiten un acceso privilegiado a las reservas territoriales de los socios. El desarrollo de reservas territoriales propiedad de nuestros socios podría añadir ~4.4mm pies cuadrados representando un crecimiento adicional de +10% en ARB.

**Administración Proactiva de Activos.** Hemos diseñado una estrategia de administración proactiva de activos, enfocándose en (i) la venta de propiedades no estratégicas para optimizar nuestro portafolio y mejorar sus métricas operativas y (ii) la realización de inversiones estratégica de gastos de capital. La implementación de dicha estrategia es consistente con nuestro objetivo de especializarnos en mercados clave a efecto de incrementar ingresos, mejorar la utilidad de los activos manteniendo un crecimiento constante y sostenible para nosotros y nuestros tenedores. Creemos que dicho enfoque nos distingue de nuestra competencia y nos permite establecer una relación de largo plazo con nuestros arrendatarios. A la fecha de elaboración de esta Circular Única, Terrafina anunció al mercado que alcanzó la etapa contractual mediante la firma de acuerdos para disponer un portafolio por un monto de US\$101 millones y misma venta se realizará al costo del valor de avalúo de las propiedades. Este portafolio está integrado por reservas de tierra y naves industriales cuya ocupación es 69.4%; aproximadamente un 85% de estos activos están ubicados en la zona noreste del país, en submercados tales como Tamaulipas. Por otro lado, es importante destacar que con esta operación logran ahorros en gastos de operación, de mantenimiento, financieros y en comisiones al asesor externo, lo cual resultan en que esta operación prácticamente tenga un efecto neutro a los Fondos Ajustados de la Operación (AFFO). Posterior a esta venta, se estima que la ocupación resultante del portafolio Terrafina sea de 93.4% tomando como referencia el último dato de ocupación publicado al mercado el 31 de diciembre de 2014 en 91.2%.

### **Nuestro Portafolio**

Nuestro Portafolio está conformado por 218 propiedades industriales desarrolladas y 13 propiedades de reserva territorial. Las propiedades que integran nuestro Portafolio deben cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por nuestro Comité Técnico. Para mayor información acerca de los lineamientos de inversión ver la sección “Políticas Respecto a Ciertas Actividades – Políticas de Inversión”. La siguiente tabla muestra la información relevante en relación con las propiedades que integran nuestro Portafolio al 31 de diciembre de 2014.



<b>Mercado</b>	<b>Número de Propiedades</b>	<b>ARB Total (pies cuadrados)</b>	<b>Porcentaje del ARB del Portafolio</b>	<b>Porcentaje de Ocupación<sup>(1)</sup></b>	<b>Renta Base Anualizada (miles de Dólares)</b>	<b>Porcentaje de Renta Base Anualizada</b>
Ciudad Juárez	41	5,267,497	17.0%	95.7%	22,426	16.4%
Chihuahua	37	4,129,384	13.3%	96.7%	21,301	15.6%
Cuautitlán Izcalli	13	4,002,793	12.9%	98.3%	20,816	15.4%
Otros Mercados del Bajío <sup>(2)</sup>	22	3,179,754	10.3%	97.2%	14,628	10.7%
Otros Mercados <sup>(4)</sup>	17	2,809,576	9.1%	89.1%	11,293	8.3%
Ramos Arizpe / Saltillo	15	2,514,205	8.1%	95.5%	10,413	7.6%
Querétaro	13	1,980,311	6.4%	78.6%	7,406	5.4%
Otros Mercado Fronterizos <sup>(3)</sup>	16	2,137,068	6.9%	68.9%	6,701	4.9%
Monterrey	16	1,669,306	5.4%	74.7%	5,970	4.5%
Guadalajara	5	1,293,328	4.2%	93.0%	6,573	4.8%
Tijuana	13	1,129,684	3.6%	91.8%	4,796	3.5%
Toluca	10	906,099	2.9%	90.4%	4,018	2.9%
<b>Subtotal</b>	<b>218</b>	<b>31,019,006</b>	<b>100.0%</b>	<b>91.2%</b>	<b>136,340</b>	<b>100.0%</b>
Reservas Territoriales	13	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>231</b>	<b>31,019,006</b>	<b>100.0%</b>	<b>91.2%</b>	<b>136,340</b>	<b>100.0%</b>

<sup>(1)</sup> Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2014.

<sup>(2)</sup> Otros Mercados del Bajío incluye Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao.

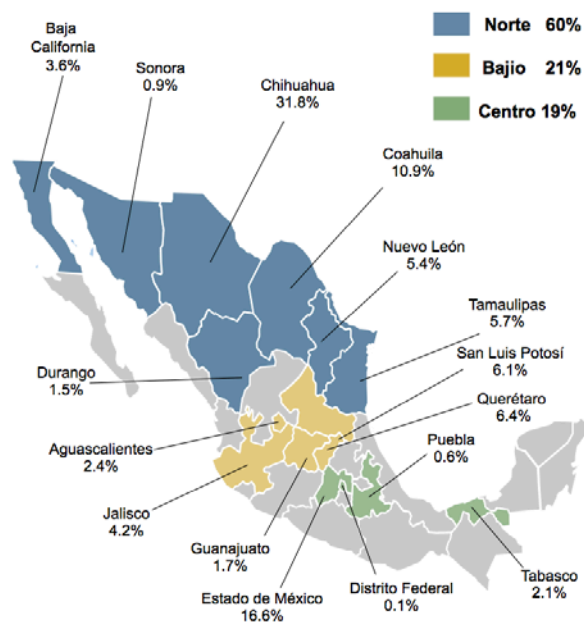
<sup>(3)</sup> Otros Mercados incluye Azcapotzalco, Camargo, Casas Grandes, Delicias, Durango, Gómez Farías, Gómez Palacio, Hermosillo, Huehuetoca, Monclova, Puebla, San Pedro de las Colonias, Torreón y Villahermosa.

<sup>(4)</sup> Otros Mercados Fronterizos incluye Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.

Para una lista completa de nuestro Portafolio por región, estado y ciudad, al 31 de diciembre de 2014, favor de referirse al Apéndice A.

Los inversionistas podrán consultar la información respecto de nuestros activos Fideicomitidos de manera periódica a través de los reportes trimestrales publicados en la BMV, así como la incluida en la presente Circular Única, o en cualquier otro documento de carácter público. Para mayor información acerca de los documentos de carácter público favor de ver la sección "*Documentos de Carácter Público*".

Adicionalmente, la distribución geográfica del Área Rentable Bruta (pies cuadrados) al 31 de diciembre de 2014 fue la siguiente:



## Principales Mercados

Nuestro portafolio cuenta con una presencia significativa en los centros industriales más importantes de México, y es una representación del mercado de inmuebles industriales de México. A continuación se resumen nuestros principales mercados (clasificados por ARB) en Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ramos Arizpe, Monterrey, Guadalajara y Tijuana al 30 de junio de 2014:

**Ciudad Juárez.** Uno de los principales mercados de manufactura en México y el mayor mercado de bienes inmuebles industriales a lo largo de la frontera México/Estados Unidos. Ciudad Juárez comparte frontera con El Paso, Texas y se ha convertido en una de las áreas de comercio y tráfico de pasajeros más grandes del mundo desde que México presentó el programa maquiladora en 1964 y con crecimiento adicional desde la ratificación del TLCAN en 1994. Las fortalezas de este mercado incluyen una infraestructura de transporte sin paralelo y una fuerza de trabajo preparada y productiva.

**Chihuahua.** Gracias a su capacidad industrial y la madurez del sector aeroespacial en México, Chihuahua se ha convertido en uno de los centros industriales con mayor importancia en México, y destaca por su papel central en la cadena productiva del sector aeroespacial en México. Chihuahua concentra a más de 30 empresas del sector incluyendo a fabricantes de equipos originales como son Cessna, Textron y Honeywell.

**Cuautitlán Izcalli.** Ubicado aproximadamente a 32 kilómetros del norte de la Ciudad de México y forma parte del Área Metropolitana de la Ciudad de México, es una de las más grandes en el mundo con una población mayor a 20 millones de personas. El nuevo desarrollo industrial en esta región es impulsado por la reubicación de empresas manufactureras de Estados Unidos y el incremento en la demanda local de bienes y servicios. El mercado de Cuautitlán Izcalli atrae principalmente a empresas de logística y distribución que buscan reducir costos de operación.

**Querétaro.** Querétaro es uno de los centros de transporte claves de México, ubicada a una distancia equidistante de Monterrey, Guadalajara y la Ciudad de México. Cuenta con acceso conveniente a los puertos internacionales de Manzanillo en el Océano Pacífico y Tampico en el Océano Atlántico, respectivamente. La región actualmente

cuenta con un crecimiento económico sólido, el cual esperamos que continúe debido a las inversiones de empresas dedicadas a la alta tecnología, particularmente en el sector aeroespacial.

**Ramos Arizpe.** Es un municipio de Saltillo, la capital del Estado de Coahuila y se encuentra en segundo lugar en México en términos de la cantidad de exportaciones internacionales. La región Saltillo/Ramos Arizpe es un centro clave para la industria automotriz global ya que en ella se producen aproximadamente uno de cada diez motores de gasolina en Norteamérica. Este mercado se encuentra ubicado a 300 kilómetros al sur de la frontera de Estados Unidos en Laredo, Texas y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada, infraestructura de producción existente, accesos a grandes mercados demográficos y una base amplia de proveedores. Ramos Arizpe ha demostrado un crecimiento estable, mismo que esperamos continúe en el mediano plazo.

**Monterrey.** Ubicada al noreste del estado de Nuevo León, Monterrey. Su área metropolitana es la tercera más poblada de México, así como una de las más prósperas. Monterrey ha sido una ubicación clave para inversiones por parte de corporaciones internacionales, tales como Sony, Toyota, Dell, Boeing y General Electric, debido a la ratificación del TLCAN en 1994. Estas inversiones han permitido que Monterrey cuente con uno de los ingresos más altos per cápita en México, una infraestructura moderna y una fuerza laboral bien preparada. La gran producción industrial de Monterrey es actualmente impulsada por la cercanía con la frontera con Estados Unidos y el incremento en la demanda doméstica de bienes y servicios.

**Guadalajara.** Es la segunda ciudad más grande de México y una de las diez ciudades más grandes de Latinoamérica en cuanto a su PIB. Guadalajara es uno de los mercados estratégicos en México y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada y capaz, una red sólida de transportación, y acceso a proveedores. Este mercado ha estado sujeto al constante desarrollo e inversiones en centros comerciales y, por lo tanto se ha convertido en uno de los centros comerciales más sólidos de México. Guadalajara continúa siendo el objetivo de nuevas inversiones por parte de empresas comerciales, metalúrgicas, textiles, electrónicas y de software.

**Tijuana.** Ubicada en la sección noroeste de Baja California, 27 kilómetros al sur de San Diego, California. El mercado de Tijuana cuenta con dos de los puertos de entrada a México más importantes. La ubicación geográfica de Tijuana la hace una ubicación ideal para la manufactura y el comercio, y su proximidad con San Diego ayuda a las empresas a obtener administración calificada y a mitigar costos de transporte. Un porcentaje relevante de la producción del mercado consiste en artículos electrónicos y sus componentes, debido a que ha sido una ubicación clave para varias corporaciones japonesas y coreanas dedicadas a la industria de la electrónica.

## **Diversificación Geográfica**

Las propiedades que integran nuestro Portafolio están ubicadas en 35 ciudades, 16 estados de la República Mexicana, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Estas zonas geográficas representan áreas altamente industrializadas con tendencias demográficas positivas, incluyendo aumentos en población, crecimiento de empleos, infraestructura sólida y una extensa red de comunicaciones. Dentro de las áreas metropolitanas, las propiedades se distinguen por su ubicación dentro de parques industriales bien ubicados, en o cerca de aeropuertos, vías férreas y carreteras, incluyendo el corredor TLCAN. -La diversificación geográfica de nuestro Portafolio dentro de México reduce nuestra dependencia de alguna área o región económica. Dado que el norte de México es sede predominantemente de actividades de manufactura, y la región centro predominantemente de actividades de distribución, la diversificación geográfica también reduce nuestra exposición a un sector industrial específico.

### *Composición por Diversificación Geográfica*

La diversificación geográfica de las Propiedades al 31 de diciembre de 2014 (con base en ARB por pie cuadrado) se concentró principalmente en la región norte de México, misma que representó el 59.7% del ARB, mientras que para el Bajío y centro, representó 21.0% y 19.3% del ARB, respectivamente.

## Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	% del ARB Total al 4T14
<b>Norte</b>	8.8	8.8	18.4	18.4	18.4	18.5	18.5	18.5	59.7%
Baja California	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	3.6%
Sonora	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.9%
Chihuahua	2.4	2.4	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	31.7%
Coahuila	2.4	2.4	3.3	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	10.9%
Nuevo León	0.9	0.9	1.6	1.6	1.6	1.6	1.7	1.7	5.4%
Tamaulipas	1.4	1.4	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	5.7%
Durango	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.5%
<b>Bajío</b>	5.3	5.3	6.3	6.3	6.5	6.5	6.5	6.5	21.0%
San Luis Potosí	1.0	1.0	1.7	1.7	1.9	1.9	1.9	1.9	6.1%
Jalisco	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	4.2%
Aguascalientes	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7	2.4%
Guanajuato	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.7%
Querétaro	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	6.6%
<b>Centro</b>	5.8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	19.3%
Estado de México	5.0	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	16.6%
Distrito Federal	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1%
Puebla	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.6%
Tabasco	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	2.1%
<b>Total</b>	19.9	20.1	30.7	30.8	30.9	30.9	31.0	31.0	100.0%

Área rentable bruta en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

A continuación se muestra un resumen de indicadores clave de tasas de ocupación y renta promedio por pie cuadrado de nuestro Portafolio consolidado al 31 de diciembre de 2014.

### Ocupación y Rentas Promedio por Región

	Al 31 de diciembre de 2013		Al 31 de diciembre de 2014	
	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)
<b>Norte</b>	<b>88.5%</b>	<b>4.61</b>	<b>90.7%</b>	<b>4.68</b>
Baja California	79.1%	4.57	91.8%	4.63
Sonora	86.3%	3.83	86.3%	4.18
Chihuahua	94.6%	4.82	96.1%	4.87
Coahuila	95.2%	4.35	96.2%	4.44
Nuevo León	74.0%	4.49	74.7%	4.79

Tamaulipas	62.2%	4.21	62.3%	4.23
Durango	85.2%	3.9	100.0%	3.82
<b>Bajío</b>	<b>88.1%</b>	<b>4.86</b>	<b>90.7%</b>	<b>4.89</b>
San Luis Potosí	93.8%	4.75	98.9%	4.78
Jalisco	93.0%	5.36	93.0%	5.47
Aguascalientes	100.0%	4.47	100.0%	4.52
Guanajuato	81.1%	5.23	87.5%	4.88
Querétaro	77.3%	4.67	78.6%	4.76
<b>Centro</b>	<b>95.0%</b>	<b>5.09</b>	<b>93.6%</b>	<b>5.15</b>
Estado de México	94.1%	5.1	92.5%	5.23
Distrito Federal	100.0%	10.3	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	4.02	100.0%	3.84
Tabasco	100.0%	5.17	100.0%	4.78
<b>Total</b>	<b>89.7%</b>	<b>4.76</b>	<b>91.2%</b>	<b>4.82</b>

Al 31 de diciembre de 2014, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.6% y 69.4% en manufactura mientras que al 31 de diciembre de 2013, mantenía una proporción del 68.7% en distribución y logística y 31.3% en manufactura.

### Formación

Con fecha 15 de marzo de 2013, celebramos el Convenio de Aportación donde los Fideicomisos Aportantes transmitieron al Fideicomiso un total de 145 propiedades. El Portafolio Inicial constaba de almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación principalmente en los mercados del Centro, Bajío y Norte de México. En contraprestación a la entrega de 63,001,487 CBFIs (los cuales tuvieron un período de restricción de venta de 180 días siguientes a la fecha de la Oferta Global Inicial), incluyendo las opciones de sobreasignación 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.

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 CBFIs que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una oferta global con las siguientes características:

- (a) Una oferta internacional de 180,055,000 CBFIs correspondientes a 156,569,565 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 23,485,435 CBFIs 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 CBFIs correspondientes a 139,130,435 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 20,869,565 CBFIs en México.

Por otra parte, realizamos una emisión de 40,959,635 CBFIs para el pago a los Fideicomisos Aportantes por la operación de formación.

Para administrar sus operaciones el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

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

### Adquisición American Industries/Kimco

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., de \$605 millones de Dólares (\$7,876 millones de Pesos), incluyendo los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes (la "Adquisición American Industries/Kimco"). Como resultado del carácter aditivo (*accretive*) de dicha adquisición, el pago de distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs para el cuarto trimestre del 2013 aumentó 44% en comparación con el tercer trimestre del 2013.

#### La adquisición de Al-Kimco era la oportunidad más grande y diversificada en el mercado en el momento de la transacción

	Al-Kimco	Portafolio A	Portafolio B	Portafolio C	Portafolio D	Portafolio E
# de Propiedades	84	21	15	29	35	34
Tamaño (pies cuadrados mm)	11.2	2.6	1.4	3.7	2.8	5.6
Tasa de ocupación	92.3%	90.1%	93.4%	91.3%	70.0%	98.2%
Cap rate implícito de la adquisición (neto)	8.7%	N/A	7.3%	7.3%	N/A	7.2%
Renta estimada (US\$m)	53.8	13.1	6.6	17.8	12.3	29.2
Renta estimada (US\$/pies cuadrados)	5.21	5.66	4.84	5.25	6.35	5.31
# Mercados atendidos	16	5	5	5	8	11

Fuente: Terrafina, PREI Latin America.

### Oferta en el Mercado Global de Capitales

El 19 de septiembre de 2014, Terrafina concluyó la oferta global de 221,472,434 CBFIs - incluyendo la opción de sobreasignación, a un precio de \$27.50 Pesos por un monto total de \$6,090,491,935 Pesos.

La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 50% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta pública en México y el 50% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de México. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 3 veces.

### Nuestras Relaciones Institucionales

Fundada en 1875, Prudential se ha dedicado a la administración de activos por más de 139 años y se encuentra dentro de las instituciones de servicios financieros más grandes del mundo. A través de PREI, Prudential cuenta con una historia establecida en el negocio de inversiones en bienes inmuebles que exige el mercado de Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y Latinoamérica. Con una presencia global sólida y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 30 de septiembre de 2014, PREI administró aproximadamente Dls\$58.2 mil millones brutos en activos (Dls\$43.5 mil millones netos de deuda) y prestó servicios a aproximadamente 490 clientes. PREI complementa esta capacidad global mediante sociedades con los principales desarrolladores industriales, administradores y corredores en las regiones en las cuales participa, tanto para beneficiarse de su experiencia local como para identificar posibles inversiones. En el 2003, PREI a través de su subsidiaria en América Latina lanzó su primer fondo industrial y residencial en México. Para el 2010, con el lanzamiento de Prumex Industrial, el primer fondo público y tercer fondo industrial de PREI, ésta contaba con ocho fondos de bienes inmuebles en México, tres de los cuales se dedicaban exclusivamente a bienes inmuebles industriales y dos de los cuales son nuestras entidades predecesoras. En el pasado, PREI acordó cumplir ciertos compromisos de

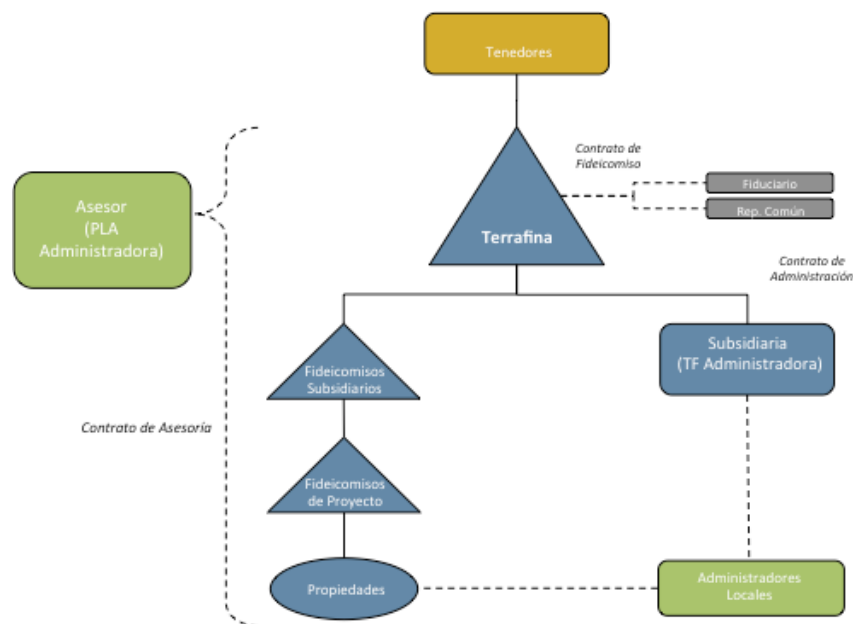
exclusividad de carácter temporal en materia de adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios industriales. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas—Prumex Industrial” (toda la información relacionada con operaciones y desarrollo de Prumex es pública, y es actualizada trimestralmente. Dicha información se encuentra disponible en las páginas de la BMV y CNBV). En el 2013, PREI estableció Terrafina, la primera FIBRA completamente industrial en México.

El equipo de especialistas de PREI cuenta con amplia experiencia en la administración institucional de inversiones, banca de inversión internacional y mexicana con un enfoque en el sector de bienes inmuebles, consultoría en bienes inmuebles, ejecución de adquisiciones y operaciones, y el desarrollo y administración de bienes inmuebles. Al 30 de septiembre de 2014, PREI administra aproximadamente Dls\$58.2 mil millones de activos brutos bajo administración (aproximadamente Dls\$43.5 mil millones netos de deuda), y asesora el portafolio de inmuebles industriales más grande de México y contribuye a que sea el décimo administrador de inversiones más grande del mundo.

Como afiliada de PREI, nuestro Asesor cuenta con acceso a la plataforma verticalmente integrada de bienes inmuebles, a relaciones sólidas en el ámbito industrial, al entendimiento de mercado y a las habilidades de ejecución de PREI, y participa en nuestra administración y operaciones. Creemos que nuestra relación con PREI nos genera ventajas significativas en el abastecimiento, evaluación, colocación, adquisición, desarrollo, financiamiento, arrendamiento y administración de propiedades.

### Nuestra Estructura Organizacional

El siguiente esquema muestra nuestra estructura organizacional:



### Cuentas del Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con las siguientes cuentas: (i) Cuenta de Emisión, la cual tiene la función de recibir en ella los Recursos de la Emisión de la Emisión Inicial, y a través de ella, el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas del Asesor, aplicará dichos Recursos de la Emisión a los pagos a los que se refiere el inciso (b) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión respectivos, a la cual deberán de adjuntarse necesariamente las facturas de dichos pagos; (ii) Cuenta de Distribuciones, en la cual se mantendrán las cantidades que habrán de distribuirse a los Tenedores por concepto de Distribuciones; y (iii) las demás cuentas de cheques y/o de inversión que resulten necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

## Desempeño de los Valores desde la Oferta Pública Inicial

La Oferta Pública Inicial de Terrafina se llevó a cabo el 19 de marzo de 2013 con un monto total de 381,014,635 CBFIs en circulación a un precio inicial de \$28.00 Pesos por CBFi.

Adicionalmente, el 19 de septiembre de 2014 se realizó la emisión de una oferta global adicionando 221,472,434 CBFIs a un precio inicial de \$27.50 Pesos por CBFi. El total de CBFIs en circulación era de 602,487,069 al 31 de diciembre de 2014.

A continuación se presenta una tabla comparativa con las métricas financieras y operativas clave al momento de la Oferta Pública Inicial y al 31 de diciembre de 2014:

Tabla 1 – Principales métricas financieras y operativas

Métrica Operativa	Al momento de la OPI (Marzo 20, 2013)	31 de diciembre de 2014	Variación
Número de Propiedades de Inversión	132	218	86
Presencia Geográfica	25 ciudades	35 ciudades	10
Número de Inquilinos	137	228	91
Diversificación Top 10	35%	22%	-13%
ARB (mm ft2)	19.8	31.0	56.6%
Ocupación	85.9% <sup>(1)</sup>	91.2%	5.30%
Renta Promedio por pie cuadrado (USD)	\$4.60	\$4.82	4.78%
Tasa de Renovación de Arrendamientos	58%	90%	32%
Valor de Mercado de las Propiedades de Inversión	Ps.12,554	Ps.24,299	93.6%
Ingresos Brutos	Ps. 377.2 <sup>(2)</sup>	Ps.509.4	35.0%
ION	Ps.252.1 <sup>(2)</sup>	Ps.442.3	175.4%
UAFIDA <sup>(3)</sup>	Ps.227.7 <sup>(2)</sup>	Ps.380.6	67.1%
Distribuciones (100% de AFFO)	Ps.147.6	Ps.254.6	72.5%
No. De CBFIs	381,014,635	602,487,069	58.1%
Distribuciones por CBFi	Ps.0.3870 <sup>(2)</sup>	Ps.0.4226	9.20%

(1) Al 31 de marzo de 2013

(2) Proyección lineal trimestral para efectos comparativos, dado que las cifras corresponden al periodo del 20 al 31 de Marzo de 2013.

(3) UAFIDA por cualquier período, es definido como resultado neto consolidado, excluyendo depreciación y amortización, costo financiero neto, otros ingresos y gastos. UAFIDA es una medida que no se encuentra bajo principios contables y no debe ser considerada como una medida alternativa del resultado neto o ingreso/gasto operativo, determinado sobre bases consolidadas, usando cifras derivadas de los Estados Financieros preparadas de acuerdo con IFRS, o como indicadores de la performance operativa o de flujo de fondos de la actividad operativa como métrica de liquidez.

UAFIDA es considerada una métrica útil del rendimiento operativo del negocio ya que muestra el resultado antes de la depreciación y amortización, y también provee un análisis significativo del rendimiento comercial excluyendo ítems específicos, revelados separadamente debido a su naturaleza o incidencia

Por otro lado, Terrafina ha realizado las siguientes distribuciones a lo largo del 2014:

(millones de Pesos excepto donde se indique)	1T14	2T14	3T14	4T14	2014	2013	Var.
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	381.0	381.0	602.5	602.5	602.5	381.0	58.1%
Precio del CBFi <sup>2</sup>	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%
<b>Distribuciones por CBFi</b>	<b>0.5244</b>	<b>0.5769</b>	<b>0.4038</b>	<b>0.4226</b>	<b>1.9276</b>	<b>1.1792</b>	<b>63.5%</b>
Rendimiento de la Distribución Anualizada <sup>3</sup>	8.4%	8.7%	5.5%	5.6%	6.9%	4.5%	240 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 promedio al cierre del periodo

(2) Precio promedio del periodo. (3) Distribución por CBFi anualizado dividido entre el precio promedio del periodo. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado.



## Acontecimientos Recientes

- Durante el primer trimestre del 2014, firmamos un contrato de construcción a la medida (Build-to-suit) para desarrollar 131,458 pies cuadrados con un retorno de la inversión esperado del 11.3%.
- Con fecha 25 de abril de 2014, Terrafina anuncia la fusión de Bank of New York Mellon S.A., Institución de Banca Múltiple (fusionante) con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (fusionada). Como efecto de la fusión, la fusionante absorbió incondicionalmente la totalidad de activos, pasivos, obligaciones y derechos sin reserva ni limitación alguna, de la fusionada, adquiriendo a título universal la totalidad del patrimonio, quedando a su cargo todos los adeudos y responsabilidades de la fusionada.
- Con fecha 25 de agosto de 2014 firmamos un contrato de arrendamiento para un edificio tipo llave en mano por un ARB total de 85,035 pies cuadrados en ARB en el mercado de Monterrey. El contrato de arrendamiento es por un plazo de 10 años con un retorno sobre inversión del 13.93%.
- De igual forma hemos firmado una carta de intención para formar un *joint venture* con Grupo Avante, un desarrollador de probada capacidad y reputación del norte de México para desarrollar reservas territoriales de hasta 2 millones de ARB en los mercados de Monterrey y Ciudad Juárez, lo que contribuirá a un aumento en el crecimiento del *joint venture*.
- Hemos firmado una carta de intención para celebrar un *joint venture* con American Industries para seguir creciendo nuestro Portafolio principalmente en los mercados de Chihuahua, Monterrey, San Luis Potosí y Silao. Como parte de dicho *joint venture*, American Industries continuará proporcionando servicios de administración de la propiedad y nosotros acceso a una reserva territorial de 6.8 millones de pies cuadrados propiedad de American Industries, y que como socios podríamos desarrollar aproximadamente 3.4 millones de pies cuadrados de ARB adicional. Adicionalmente, a través de dicho *joint venture*, tenemos la posibilidad de aumentar entre 0.5 y 1.0 millones de pies cuadrados de tierra por año.
- Con fecha 14 de agosto de 2014 Terrafina inicia la construcción de 85,035 pies cuadrados de un Built-to-Suit (edificio hecho a la medida) en Apodaca, Monterrey así como una expansión de 18,363 pies cuadrados para un inquilino existente en San Luis Potosí. Ambos contratos de arrendamiento fueron firmados con una duración a diez años. El retorno neto de la inversión será de 13.7% considerando una inversión consolidada de Dls\$5.3 millones (excluyendo la devolución del IVA) y se espera la generación de ingresos operativos netos (ION) de Dls\$0.7 millones al año.
- Con fecha 21 de agosto de 2014 y 26 de agosto de 2014, recibimos un reembolso de IVA del gobierno mexicano por la cantidad de \$59 millones de dólares derivado de la adquisición del Portafolio de American Industries / Kimco, que a su vez parcialmente (y consistente con el plan correctivo aprobado por nuestro Comité Técnico) fue aplicado para pagar ciertos créditos, lo que redujo nuestro nivel de apalancamiento primero a 49.3% y después a 48,9%, del valor contable de nuestros activos, por debajo del límite de 50% establecido recientemente en la regulación correspondiente.
- Con fecha 3 de septiembre de 2014, Terrafina anuncia que el día 18 de agosto de 2014 presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores para llevar a cabo una oferta primaria local e internacional de capital por un monto aproximado de Dls\$400 millones con una opción de sobreasignación o "greenshoe" del 15% y una opción adicional o "hot deal option" del 20% del monto de la oferta base. Terrafina da inicio a los esfuerzos de venta relacionados con dicha oferta a partir del 4 de septiembre de 2014. Los recursos de dicha oferta se destinarán principalmente al apoyo del crecimiento via adquisiciones y desarrollo, repago de deuda y a otros propósitos corporativos generales.
- Con fecha 19 de septiembre de 2014, Terrafina concluye a un precio de \$27.50 Pesos (Dls\$ 2.08) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") la colocación de CBFI's por un monto total de

aproximadamente \$5,296,079,965 Pesos Dls\$ 460 millones) excluyendo una opción de sobreasignación. La oferta se liquidó el 24 de septiembre de 2014. Terrafina otorgó a los coordinadores la opción de sobre asignación hasta por 28,887,708 CBFIs adicionales.

- La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 50% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta pública en México y el 50% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de México. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 3 veces.
- Con fecha 18 de diciembre de 2014, Terrafina inicio la construcción de nuevos desarrollos y expansiones como parte de su estrategia de crecimiento en línea con los compromisos establecidos en la reciente emisión de capital que se concretó en septiembre de 2014. Terrafina adicionará 518,000 pies cuadrados a su portafolio mediante el desarrollo de nuevas propiedades y expansiones. Estos desarrollos estarán ubicados dentro de parques industriales estabilizados en las ciudades de Cuautitlán Izcalli, Apodaca, San Luis Potosí y Chihuahua que actualmente cuentan con un nivel de ocupación entre 98% y 100% y cuya actividad está enfocada en la manufactura para la exportación así como logística y distribución.
- Con fecha 26 de febrero de 2015, Terrafina llegó a la firma de acuerdos para disponer un portafolio por un monto de \$101 millones de dólares. Asimismo, la venta se realizará al costo del valor de avalúo de las propiedades. El portafolio está integrado por reservas de tierra y naves industriales cuya ocupación es 69.4%; aproximadamente un 85% de estos activos están ubicados en la zona noreste del país, en submercados tales como Tamaulipas.
- Con fecha 27 de marzo de 2015, Terrafina concluyó con la venta de US\$101 millones de activos al costo del valor de avalúo de las propiedades, estando integradas por reservas de tierra y naves industriales. El 61% de los recursos provenientes de la transacción fueron destinados al pago de deuda del portafolio vendido y el remanente para fortalecer el balance de la compañía. Con esta transacción, Terrafina concluye la venta de 3.7 millones de pies cuadrados principalmente ubicados en la región noreste de México.

Los CBFIs no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

## RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada con respecto al Fideicomiso y subsidiarias (y otra información por el período indicado. Estas tablas deberán leerse junto con los Estados Financieros Consolidados incluidos en la presente Circular Única y estarán limitadas en su totalidad por la información contenida en los mismos. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Presentación de Información Financiera y Otra Información.” Nuestros Estados Financieros Consolidados y la demás información incluida en la presente Circular Única, salvo que se especifique lo contrario, se expresan en Pesos. Los montos en Dólares incluidos a continuación son conversiones de los montos en Pesos, exclusivamente para la conveniencia del lector.

Hemos preparado los estados financieros auditados y hemos incluido, en nuestra opinión, todos los ajustes, que consisten solamente en los ajustes normales y recurrentes, que consideramos necesarios para una declaración razonable de la información financiera establecida en dichos estados. Nuestros resultados históricos no son necesariamente indicativos de los resultados que cabe esperar en el futuro, y los resultados intermedios no auditados no son necesariamente indicativos de los resultados que cabe esperar para todo el año o cualquier otro periodo.

Salvo que se indique lo contrario, hemos convertido las cantidades en Dólares (nuestra moneda funcional) en la presente Circular Única a Pesos (la moneda en que reportamos) (i) para los ingresos y gastos en el estado de resultados se utilizó el tipo de cambio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial, para el periodo correspondiente y (ii) para los activos y pasivos del balance general, se utilizó el tipo de cambio al cierre 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones en las que las cantidades en Pesos realmente representan tales cifras en Dólares de EE.UU. o podrían ser convertidas a Dólares al tipo de cambio indicado o a cualquier otro tipo de cambio.

	2014	2014	2013	2013
	(Millones de Pesos)	(Millones de dólares)	(Millones de Pesos)	(Millones de dólares)
Ingresos por rentas	\$1,784	\$134	\$967	\$75
Otros ingresos operativos	200	15	121	9
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(451)	(34)	(245)	(19)
Honorarios y gastos diversos	(242)	(18)	(183)	(14)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	1	-	4	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(44)	(3)	140	11
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	206	16	184	14
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(40)	(3)	1	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(499)	(36)	46	4
<b>Utilidad de operación antes de gastos relacionados con adquisición</b>	<b>914</b>	<b>71</b>	<b>1,035</b>	<b>80</b>
Gastos relacionados con adquisiciones	-	-	(80)	(6)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>914</b>	<b>71</b>	<b>955</b>	<b>74</b>
Productos financieros	32	2	1	-
Gastos financieros	(459)	(35)	(442)	(34)
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>(427)</b>	<b>(32)</b>	<b>(441)</b>	<b>(34)</b>
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>487</b>	<b>39</b>	<b>514</b>	<b>40</b>

	30-dic-14 (Millones de Pesos)	30-dic-14 (Millones de dólares)	30-dic-13 (Millones de Pesos)	30-dic-13 (Millones de dólares)
<b>Activos</b>				
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión	\$24,299	\$1,651	\$21,146	\$1,617
(Costo: 31/12/2014 - Ps.23,844; 31/12/2013 - Ps.20,949)				
Instrumentos financieros derivados	-	-	40	3
<b>Activo circulante</b>				
Otros activos	54	4	77	6
Impuestos por recuperar	116	8	1,026	78
Pagos anticipados	9	1	8	1
Rentas diferidas por cobrar	99	7	41	3
Cuentas por cobrar	41	3	79	6
(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2014 - Ps.62; 31/12/2013 - Ps.49)				
Efectivo restringido	53	4	57	4
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,003	340	729	56
<b>Total activos</b>	<b>29,673</b>	<b>2,016</b>	<b>23,203</b>	<b>1,774</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>				
Contribuciones netas	15,682	1,065	9,901	757
Utilidades acumuladas	-	-	246	19
Ajuste de conversión cambiaria	2,501	170	512	39
<b>Total activos netos</b>	<b>18,183</b>	<b>1,235</b>	<b>10,659</b>	<b>815</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo no circulante</b>				
Préstamos	10,975	746	11,184	855
(Costo: 31/12/2014 - \$11,087; 31/12/2013 - \$11,312)				
Depósitos de arrendatario	162	11	147	11
<b>Pasivo circulante</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	354	24	410	31
Préstamos	-	-	803	61
(costo: 31/12/2014 - Ps.0, 31/12/2013 - Ps.816)				
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>	<b>11,491</b>	<b>781</b>	<b>12,544</b>	<b>959</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>29,673</b>	<b>2,016</b>	<b>23,203</b>	<b>1,774</b>

	Por el periodo terminado el 31 de diciembre 2014	Por el periodo terminado el 31 de diciembre 2013
<b>Información Operativa:</b>		
Número de propiedades .....	218	216
Reserva territorial .....	13	13
ARB total al final del periodo (en millones de pies cuadrados) .....	31	30.8
Tasa de ocupación total .....	91.2%	89.7%
Renta promedio por pie cuadrado arrendado (en Dls\$) .....	4.82	4.76
Margen ION.....	89.0%	87.6%

## FACTORES DE RIESGO

*Una inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs, los Tenedores deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación así como la demás información contenida en la presente Circular Única. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar significativamente nuestro negocio, nuestros prospectos, nuestra situación financiera y/o nuestros resultados de operación. En tal caso, el precio de nuestros CBFIs o la liquidez de nuestros CBFIs podrían disminuir y los Tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente creemos que podrían afectarnos adversamente. Podrían existir riesgos adicionales que no se describen en esta sección o que actualmente desconocemos o que en este momento no consideramos relevantes que pudieran resultar relevantes y afectar nuestro negocio. Algunas declaraciones en esta Circular Única,, incluyendo las declaraciones en los factores de riesgo que se describen a continuación, son estimaciones futuras. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Estimaciones Futuras” de la presente Circular Única.*

### **Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones**

***Nuestras Propiedades se encuentran concentradas en el sector inmobiliario industrial, y nuestro negocio podría verse afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.***

Las Propiedades que integran nuestro Portafolio se concentran exclusivamente en el sector inmobiliario industrial. Al 31 de diciembre de 2014 nuestro Portafolio está integrado por 218 Propiedades, con un ARB total de aproximadamente 31.0 millones de pies cuadrados, y 13 propiedades de reserva territorial por 7.2 millones de pies cuadrados en ARB desarrollable. Reducciones en el nivel de demanda de espacio industrial, reducción en las exportaciones de manufacturas, disminución en la demanda de espacio para usos de distribución y logística, disminución del consumo interno, cambio de las tendencias demográficas o poblacionales, disminución de la popularidad de las Propiedades o incremento en la oferta de espacio industrial, podrían afectar adversamente nuestras inversiones inmobiliarias en dicho sector. Esta concentración podría exponernos a una desaceleración económica en el sector inmobiliario industrial en mayor medida que si nuestro Portafolio estuviera más diversificado en otros sectores de la industria inmobiliaria.

***Condiciones económicas generales y otros eventos y acontecimientos que afectan áreas en las que se concentran geográficamente las Propiedades podrían tener un impacto en nuestros resultados financieros.***

Estamos expuestos a condiciones económicas generales a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros eventos y acontecimientos que afectan los mercados en los que las Propiedades se encuentran ubicadas. Nuestro desempeño operativo está vinculado a los cambios en los sectores de exportación manufacturera y de consumo interno y adicionalmente se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los que se concentran las Propiedades. Nuestras Propiedades se concentran principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Al 31 de diciembre de 2014, nuestras Propiedades ubicadas en norte, Bajío y centro de México, representaron el 59.7%, 21.0% y 19.3%, respectivamente, de nuestra ARB total. Como resultado de la concentración geográfica de las Propiedades en la región norte, estamos particularmente expuestos a posibles desaceleraciones en la economía norteamericana (incluyendo desempleo creciente y un decremento en el ingreso disponible) y a cambios a las leyes, impuestos y demás condiciones fiscales en dichos estados, y del mercado inmobiliario en general. Asimismo, cualquier disminución en la demanda de los sectores de exportación manufacturera y de consumo interno podría afectar adversamente nuestro desempeño operativo. En caso de cambios económicos adversos similares al anteriormente descrito u otros cambios económicos en nuestros principales mercados, en esos Estados, en nuestro negocio o en México (incluyendo la disponibilidad de materiales y la demanda de espacios industriales), en la situación financiera, valor de las propiedades, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs así como nuestra capacidad para pagar las Distribuciones a los Tenedores podrían verse material y adversamente afectados.

***Sustancialmente todos nuestros ingresos dependen de nuestros arrendatarios, y nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fueran incapaces de cumplir con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos.***

Prácticamente todos nuestros ingresos derivan de las rentas de nuestras Propiedades. Nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones se verían afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualesquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasan el comienzo de los arrendamientos, se rehúsan a extender o a renovar los arrendamientos una vez que éstos hayan vencido, incumplen con su obligación de pago oportuno de la renta, cierran sus negocios o se declaran en concurso mercantil. Cualquiera de las acciones anteriores podría resultar en la terminación del arrendamiento y en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento terminado. Al 31 diciembre de 2014, nuestros diez arrendatarios principales, por área arrendada, ocupaban aproximadamente el 21.7% de nuestra ARB y representaban aproximadamente el 22.1% de las Rentas Base Anualizadas. En la medida en que un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, sufra una desaceleración en sus negocios, su situación financiera podría debilitarse y podría resultar en mora o incumplimiento en el pago de la renta bajo los contratos de arrendamiento, lo cual podría dañar seriamente nuestro desempeño.

Adicionalmente, en caso de que cualquiera de nuestros arrendatarios fuera declarado en concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador encargado de la supervisión de dicho procedimiento podría elegir la continuación del arrendamiento de conformidad con sus términos (priorizando sobre otros pagos debidos a otros acreedores de dicho arrendatario) o la terminación del arrendamiento de dicho arrendatario. En cualquier caso, la declaración de insolvencia de cualquiera de nuestros arrendatarios podría deteriorar o impedir nuestra capacidad para cobrar el pago de rentas vencidas y futuras, y podría retrasar significativamente la restitución de la propiedad arrendada, menoscabando nuestra capacidad para volver a arrendar dicha propiedad. Aun cuando podríamos decidir demandar o iniciar procesos legales en contra de los arrendatarios que hayan incumplido con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento correspondientes en aras de proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra propiedad, no podemos garantizar que recobremos la posesión de la propiedad en el tiempo oportuno o que recuperaremos de manera exitosa cualesquier cantidades en dichos procedimientos, incluyendo las costas y gastos inherentes a dichos procedimientos legales.

Asimismo, bajo las leyes de las distintas jurisdicciones en las que nuestras Propiedades se encuentran ubicadas, si alguno de nuestros arrendatarios se ve impedido para utilizar la propiedad arrendada a causa un caso fortuito o de fuerza mayor, dicho arrendatario tendría el derecho ya sea a una reducción parcial del precio de la renta o a dejar de pagar la renta por completo, dependiendo de la magnitud del impedimento, durante el tiempo que persista el impedimento. Si un impedimento continúa por un periodo prolongado de tiempo, el arrendatario relevante tendría el derecho de terminar el contrato de arrendamiento sin incurrir en pena alguna. Aun cuando, tengamos un seguro contra riesgos e interrupción del negocio con respecto a todas las Propiedades, nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros contratos de arrendamiento dejara de generar el pago de rentas como resultado de ciertos acontecimientos imprevistos.

***Nuestros financiamientos actuales contienen obligaciones de servicio de deuda, acuerdos restrictivos y disposiciones sobre cambio de control con respecto a nuestras operaciones, los cuales podrían afectar nuestras políticas de distribución y de operación, nuestro status como FIBRA y el precio de mercado de nuestros CBFIs.***

Los financiamientos actuales relacionados con las Propiedades, los cuales asumimos de conformidad con nuestras Operaciones de Formación además de nuevos financiamientos relacionados con nuestro Portafolio y la adquisición del Portafolio de American Industries/ Kimco, pueden incluir o incluyen créditos y deuda a nivel propiedad, incluyendo hipotecas y otras garantías. Puede ser que debamos destinar una porción importante de nuestro flujo de efectivo derivado de nuestras operaciones al pago de principal e intereses, lo que podría reducir el fondo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, para llevar a cabo nuestras

operaciones y los gastos de capital, así como nuestras oportunidades de negocio futuras y para otros fines. Nuestros financiamientos existentes devengan intereses a una tasa variable. En caso de que las tasas de interés aumenten, nuestras obligaciones de servicio de deuda también aumentarían, lo cual podría reducir las cantidades disponibles para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, así como reducir los fondos disponibles para llevar a cabo nuestras operaciones, oportunidades de negocio futuras u otros propósitos.

Asimismo, conforme a nuestros contratos de financiamiento, estamos sujetos a obligaciones de hacer y no hacer que pueden afectar nuestras políticas de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para contratar deuda adicional sin el consentimiento de los acreditantes respectivos. Además, los créditos requieren que mantengamos índices financieros específicos incluyendo con respecto a servicios de cobertura de deuda, cobertura de flujo de efectivo, cobertura de apalancamiento y cobertura de distribuciones y satisfacer ciertas pruebas como un requisito de un mínimo de activos tangibles netos. Además, bajo nuestra Línea de Crédito Revolvente si experimentamos un cambio de control, se considera que habrá ocurrido un evento de incumplimiento y las cantidades adeudadas conforme al crédito serán debidas y pagaderas. El incumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría provocar que se actualice una causa de incumplimiento o acelerar el vencimiento de toda o parte de la deuda existente relacionada con las Propiedades, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Desde nuestra creación, se ha fijado nuestro límite de apalancamiento en un nivel máximo de 50% del valor contable de nuestros activos. Sin embargo, durante el segundo trimestre de 2013, Terrafina solicitó autorización a su Comité Técnico para incrementar el nivel de apalancamiento a 54%, para adquirir el Portafolio de American Industries/Kimco. En dicha sesión, se autorizó el incremento de 4% al límite de apalancamiento compensado por, entre otros, incrementos de otros indicadores, tales como un incremento del 54% en el ARB, y un incremento del 75% en las Distribuciones por CBFi; el cual se ha visto reflejado en los resultados materiales logrados por Terrafina desde el día siguiente al cierre de la adquisición.

***Las nuevas restricciones de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de deuda contenidos en las recientes reformas a la Circular de Emisoras podrían afectar de manera adversa nuestra capacidad de incurrir en endeudamiento adicional.***

El 24 de junio de 2014, entraron en vigor ciertas modificaciones a la Circular de Emisoras. Entre otras, dichas modificaciones requieren que cumplamos con nuevos límites de apalancamiento, que en ningún momento podrá exceder del 50% del valor contable de nuestros activos, y con un índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAS, calculado conforme a lo previsto en la Circular de Emisoras. Al 31 de diciembre de 2014, el nivel de apalancamiento de Terrafina se ubicaba en un 37.0%, mismo que se ha reducido a niveles por debajo del 50% mediante la recuperación del IVA generado en la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco y el pago de deuda por Dls.\$115 millones con los recursos provenientes de la colocación de capital completada en septiembre 2014. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2014, el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAS es de 1.0x veces, en cumplimiento con lo estipulado en la legislación aplicable. En estos momentos estamos en pleno cumplimiento de la nueva regulación en ambos indicadores.

Continuaremos cumpliendo con el límite de apalancamiento al no asumir pasivos que representen más del 50% del valor contable de nuestros activos al cierre del último trimestre reportado por el Fideicomiso y el índice de cobertura de servicio de deuda establecidos en la Circular de Emisoras. Sin embargo, dichos requerimientos de la Circular de Emisoras podrían impedir que incurramos en endeudamiento adicional, lo cual podría restringir nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio a través de adquisiciones o financiarnos de cualquier otra manera. Adicionalmente, si no somos capaces de aumentar nuestro apalancamiento bajo la nueva regulación, podríamos vernos en la necesidad de emitir CBFIs adicionales, lo cual diluiría la participación de nuestros Tenedores existentes.

En caso de que se exceda nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de deuda (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pasivos adicionales hasta que los pasivos asumidos por el Fideicomiso se ajusten al nivel máximo de apalancamiento y/o al índice de cobertura de servicio

de deuda, salvo que dicho pasivo adicional tenga como finalidad llevar a cabo operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de los pasivos, y el Comité Técnico documente dichas operaciones de refinanciamiento; en el entendido, que el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en los pasivos del Fideicomiso registrados antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) la Subsidiaria deberá de presentar a la Asamblea de Tenedores un informe en el que se describa que se ha excedido el nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de la deuda, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de deuda; en el entendido, además, que dicho informe y plan correctivo deberán haber sido previamente aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados a partir la fecha en que se dé a conocer el exceso del Nivel Máximo de Endeudamiento.

***Si nuestro Asesor u otro asesor elegible sustituto deja de ser nuestro asesor aprobado conforme a la Línea de Crédito Revolvente, estaríamos ante un evento de incumplimiento que le daría a nuestros acreedores conforme a dicha Línea de Crédito Revolvente, el derecho de declarar vencidas anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme a dicho contrato.***

De conformidad con nuestra Línea de Crédito Revolvente, si nuestro Asesor es removido o renuncia a su cargo conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y no podemos encontrar a un asesor sustituto que sea (i) una Afiliada de Prudential Real Estate Investors; o (ii) cualquier otro asesor que sea un administrador inmobiliario de reconocido prestigio con por lo menos 10 años de experiencia en la industria del manejo de inmuebles industriales y que administre por lo menos 10,000,000 pies cuadrados de espacio de bodegas e industrial en México, que no esté sujeto a procedimiento legal alguno que razonablemente pueda esperarse que tendrá un afecto material adverso en los negocios, condición (financiera o de cualquier otro tipo) o en las operaciones de dicho asesor, o (iii) cualquier otro asesor aprobado por los acreditantes conforme a la Línea de Crédito Revolvente (cuyo consentimiento no será negado o retenido de forma injustificada), los acreditantes conforme a la Línea de Crédito Revolvente tendrán derecho a vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme al mismo, cuya declaración de vencimiento tendría un efecto material adverso en nuestro negocio y en nuestra condición financiera.

***La competencia significativa puede disminuir o impedir aumentos en la ocupación de las Propiedades y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.***

Competimos con un número de propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles industriales en México, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a nuestras Propiedades en los mismos mercados en los cuales están ubicadas dichas Propiedades. Nuestros competidores pueden aceptar un riesgo mayor del que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia entre compradores también puede reducir el número de oportunidades de inversión apropiadas que se nos presenten o aumentar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan vender. Además, dependiendo de sus recursos disponibles, nuestros competidores pueden tener mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer concesiones en relación con las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio industrial a un precio por debajo de los niveles de mercado vigentes, o por debajo de las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o posibles arrendatarios y podríamos vernos en la necesidad de reducir nuestras rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener a nuestros arrendatarios cuando venza su contrato de arrendamiento. En ese caso, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores pueden verse afectados de manera significativa adversa.

***Si no logramos renovar nuestros arrendamientos existentes o arrendar el espacio vacante en las Propiedades, o si fuéramos incapaces de arrendar las Propiedades a los niveles de renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por arrendamientos podría verse afectado adversamente.***



Las Propiedades reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 91.2% en términos de ARB al 31 de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2014, los contratos de arrendamiento que representan el 14.6% del total del ARB de nuestras Propiedades están programados para vencer durante el año 2015. No podemos asegurar que dichos arrendamientos serán renovados o que nuestras Propiedades serán arrendadas nuevamente en precios iguales o superiores a las rentas existentes o que no ofreceremos disminuciones sustanciales en el monto de las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Tampoco podemos garantizar que seremos capaces de arrendar el espacio desocupado o en desarrollo de nuestras Propiedades, o que seremos capaces de hacerlo en condiciones favorables. En la medida en que nuestras propiedades, o parte de las mismas, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dichas propiedades, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, el valor de reventa de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.

***El retraso en obtener la restitución de una propiedad podría impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.***

Si un arrendatario incumple con su obligación de pago de la renta y se niega a desocupar el inmueble respectivo, nos veremos en la necesidad de iniciar un juicio de desahucio en contra de dicho arrendatario. En México no existen recursos extrajudiciales disponibles para el arrendador y éste sólo puede recuperar la posesión de la propiedad arrendada una vez dictada sentencia definitiva por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas que haga valer el arrendatario y de las apelaciones que interponga, la duración del procedimiento de evicción podría variar de estado a estado y podría extenderse a varios meses o incluso sobrepasar de un año. Otros factores como huelgas laborales también podrían limitar o retrasar significativamente nuestra capacidad para recuperar la posesión de una propiedad determinada. Nuestra incapacidad para recuperar oportunamente la posesión de un número significativo de nuestras Propiedades podría afectar adversamente nuestros ingresos y los resultados de nuestra operación.

***Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.***

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo o cumplir o financiar obligaciones próximas a vender.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento para empresas mexicanas es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivos que las que se ofrecen en países como Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además la continua desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno caracterizado por disponibilidad limitada de financiamiento, aumento de costos y volatilidad significativa de los mercados financieros. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar el desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio, iniciar nuevos proyectos de desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las distribuciones de efectivo y precio de

mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar oportunidades atractivas de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

***Podemos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de las Propiedades, lo que podría ocasionar que los resultados de nuestra operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.***

En relación con nuestra estrategia de desarrollo, pretendemos desarrollar y construir mejoras en terrenos sin desarrollar. En cualquiera de dichos proyectos, podríamos estar sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);
- el riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;
- el riesgo de que el constructor no construya el proyecto de acuerdo con los planes, especificaciones o pagos por progreso periódico y avances, lo cual podría resultar en que nos veamos en la necesidad de iniciar un proceso legal en su contra;
- el riesgo de que los proyectos de desarrollo en los que hemos invertido sean abandonados en caso de no contar con los flujos de efectivo suficientes, y la inversión respectiva se vea afectada;
- el riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar proyectos o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción;
- el riesgo de que los niveles de ocupación y de las rentas que pueden ser cobradas por un proyecto terminado no sean alcanzados, provocando que el proyecto no sea rentable; y
- en relación con nuestra estrategia a largo plazo, el riesgo de no poder adquirir terrenos adicionales sobre los cuales desarrollar.

Asimismo, las actividades de renovación profunda y de desarrollo, con independencia de su éxito futuro, por lo general requieren una cantidad significativa de atención y tiempo para administrarlas, desviando la atención que requieren nuestras demás operaciones.

***Podríamos estar sujetos a una restricción temporal para adquirir y desarrollar determinadas propiedades industriales en México debido a los convenios de exclusividad de las afiliadas de nuestro Asesor.***

Hemos adquirido un derecho de preferencia sobre las inversiones y/o oportunidades de inversión que sean presentadas por PREI Latin America y sus Afiliadas a Prumex Industrial y que sean rechazadas o declinadas por esta última, en el entendido que, no se requerirá del previo consentimiento de Prumex Industrial para ejercer dicho derecho de preferencia. Lo anterior estará vigente hasta que ocurra lo primero entre (i) el 24 de agosto de 2015, o (ii) la fecha en que Prumex Industrial haya comprometido el 95% del producto neto de su colocación más el compromiso de sus inversiones objetivo (la “Restricción Prumex”). Al 31 de diciembre de 2014, PRUMEX Industrial tiene comprometido el 98% del producto neto de su colocación y de dicho total, más del 95% está específicamente destinado para proyectos de desarrollo. La inversión objetivo de Prumex Industrial es de aproximadamente \$3.7

mil millones de Pesos, respecto de la cual, al 31 de diciembre de 2014, se ha comprometido el 98% para inversiones. Mientras la Restricción Prumex no haya vencido o haya sido expresamente renunciada, no podríamos adquirir, administrar, desarrollar o enajenar activos industriales inmobiliarios que estén contemplados en los criterios de inversión de Prumex Industrial y que se cuente con su consentimiento expreso. Dichos criterios de inversión incluyen (i) inversiones en propiedades industriales ubicadas en México y destinadas a los sectores de logística, manufactura y distribución, (ii) la adquisición de terrenos no desarrollados destinados para construcción de propiedades industriales, y (iii) el desarrollo de infraestructura de propiedades industriales. Conforme a los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, Prumex Industrial no puede adquirir propiedades que tengan un precio de adquisición superior al 15% de valor de mercado de todos los activos de Prumex Industrial. Prumex Industrial tiene como objetivo comercial obtener altas tasas internas de retorno (distintas de la que típicamente provee un portafolio estabilizado como el de Terrafina) a través de una estrategia de inversión, tomando riesgo considerable de desarrollo y de arrendamiento, que incluye la inversión de la mitad de su capital en proyectos de desarrollo. Al 31 de diciembre de 2014, Prumex Industrial ha comprometido el 98% de sus recursos netos, y de dicho total, más del 95% está específicamente destinado a proyectos de desarrollo. Aunque creemos que los objetivos de inversión de Prumex Industrial son significativamente distintos de los nuestros, siendo poco probable que las oportunidades de inversión que son atractivas para nosotros satisfagan los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, no podemos asegurar que Prumex Industrial decida no perseguir oportunidades futuras de adquisición que sean atractivas para nosotros. Si bien nuestra estrategia de negocio se enfoca en generar rendimientos que son acorde con los activos industriales estabilizados de nuestro Portafolio y el desarrollo de nuestras propiedades de reserva territorial actuales, la incapacidad para adquirir a corto plazo nuevas propiedades industriales podría afectar adversamente la calidad de nuestro portafolio y nuestros resultados de operación futuros. No obstante lo anterior, tenemos preferencia en segundo lugar conforme al acuerdo de exclusividad para asumir una oportunidad de inversión que fuera rechazada o declinada por Prumex Industrial. Toda la información relacionada con operaciones y desarrollo de Prumex es pública, y es actualizada trimestralmente. Dicha información se encuentra disponible en las páginas de la BMV y CNBV.

***Prumex Industrial u otros fondos administrados por afiliadas de nuestro Asesor, podrían tener estrategias de negocios similares a las nuestras y podría competir con nosotros por oportunidades de inversión en el futuro.***

Prumex Industrial actualmente se enfoca, como así lo demuestra su *track record*, en adquirir reservas territoriales para desarrollo y en proporcionar a los inversionistas altas tasas de retorno típicamente generadas con el desarrollo de propiedades. Al 31 de diciembre de 2014, Prumex Industrial ha comprometido el 98% de sus recursos, y de dicho total, más del 95% está específicamente destinado a proyectos de desarrollo. Si bien nuestra estrategia incluye desarrollar nuestras propiedades de reserva territorial que ya residen al interior de Terrafina, una parte importante de la misma se basa en la adquisición disciplinada de propiedades estabilizadas conforme vayan surgiendo las oportunidades. Dado nuestro objetivo de inversión a largo plazo y nuestras expectativas de proporcionar retornos estables a los Tenedores, creemos que nuestras estrategias de negocios difieren significativamente de las de Prumex Industrial, ya que éste se enfoca en el desarrollo de bienes inmuebles, siendo poco probable que las oportunidades de inversión sean igualmente apropiadas para nosotros y para Prumex Industrial. Sin embargo, no podemos asegurar que Prumex Industrial no competirá con nosotros por las mismas propiedades o que Prumex Industrial otorgará su consentimiento expreso para declinar el llevar a cabo dicha oportunidad de inversión. Hasta que Prumex Industrial haya invertido en su totalidad el monto comprometido o haya vencido su periodo de inversión, el voto del 90% de los tenedores en Prumex Industrial podría cambiar los objetivos de inversión de Prumex Industrial y éste podría perseguir estrategias de negocio similares a las nuestras y competir con nosotros por oportunidades de inversión. Debido a que tanto nuestro Asesor como el administrador de Prumex Industrial son afiliadas de PREI Latin America, podría surgir un conflicto de interés potencial en la asignación de las inversiones potenciales que son adecuadas tanto para nosotros como para Prumex Industrial. Al respecto, favor de referirse a la Sección “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas—Prumex Industrial” de esta Circular Única.

Por otro lado, no contamos con un compromiso de exclusividad de PREI Latin America o sus afiliadas. PREI Latin America y sus afiliadas podrán conceder compromisos similares de exclusividad, que son comunes a los fondos de desarrollo como Prumex Industrial, a otros vehículos de inversión en el futuro. En el caso de que PREI Latin America o sus afiliadas conceda exclusividad a otro vehículo industrial u otros acuerdos preferenciales en

detrimento nuestro, nuestra solución sería terminar la relación con nuestro Asesor por mayoría simple de votos de los Tenedores de nuestros CBFIs, sin costo alguno. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas – Conflictos de Interés” de esta Circular Única.

***Nuestra estrategia de crecimiento futuro podría depender parcialmente de la adquisición futura de propiedades, y dichas adquisiciones podrían no dar los resultados que esperamos. Adicionalmente, no podemos asegurar la velocidad a la que podamos llevar a cabo dichas inversiones, y no contamos con un calendario de inversiones y/o desinversiones conforme al cual se conozca o se tenga certeza de la velocidad de inversión o desinversión.***

Sustancialmente todo nuestro plan de adquisiciones depende de que seamos capaces de encontrar y negociar contratos de compra-venta ante terceros que pudieran estar de acuerdo o no en los términos y condiciones que nosotros estamos dispuestos a negociar por lo que nuestra capacidad de inversión podría verse afectada adversamente.

No contamos con un calendario definitivo de inversiones y/o desinversiones, sin embargo nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo incluye la adquisición disciplinada de propiedades conforme vayan surgiendo las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios así como de integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- nuestras estimaciones de costos necesarios para adecuar una propiedad adquirida de manera que alcance los estándares de mercado podrían ser inexactas;
- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados al momento de la adquisición, y podríamos no administrar y arrendar dichas propiedades de manera exitosa para cumplir con nuestras expectativas;
- podríamos adquirir propiedades para las cuales tengamos que obtener financiamiento para completar las transacciones, y los plazos de dicho financiamiento podrán no ser satisfactorios en relación con las condiciones del mercado en ese momento;
- la competencia de otros compradores potenciales podría incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podríamos ser incapaces de generar suficiente efectivo a partir de nuestras operaciones, o de obtener la deuda o el financiamiento de capital necesario para consumir una adquisición o, en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o no favorables;
- los contratos de compraventa de propiedades generalmente se encuentran sujetos ciertas condiciones habituales de cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de auditoría, lo cual podría implicar que se tenga que destinar una cantidad significativa de tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- podríamos incursionar en nuevos mercados en relación con los cuales inicialmente podríamos no estar igual de familiarizados con las dinámicas y condiciones de mercado como lo estamos en nuestros mercados actuales;
- podríamos ser incapaces de identificar propiedades y/o propiedades de reserva territorial que cumplan con nuestros objetivos de inversión o que pudiéramos adquirir exitosamente; y
- podríamos adquirir propiedades sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por contingencias, conocidas o desconocidas, como limpieza de contaminación ambiental, reclamos de arrendatarios, vendedores u otras personas en contra de los dueños anteriores de las

propiedades y reclamos de indemnización por parte de los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos adquirir propiedades en condiciones favorables, u operar las propiedades adquiridas de forma que alcancemos nuestras metas y expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores así como para satisfacer cualesquier obligaciones futuras de servicio de deuda, podrían verse material y adversamente afectadas.

***Las inversiones en otra clase de activos inmobiliarios o en otros mercados podrían exponernos a nuevos riesgos o ser menos rentables de lo previsto y podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación y disminuir el valor de mercado de nuestros CBFIs.***

Las Propiedades que integran nuestro Portafolio se concentran en el sector inmobiliario industrial del norte, Bajío y centro de México. Si bien creemos que el sector inmobiliario industrial en México nos presenta una oportunidad a largo plazo, nuestro Contrato de Fideicomiso es lo suficientemente flexible para permitirnos, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como propiedades comerciales, propiedades de uso mixto, propiedades de oficinas o apartamentos de renta. Dichas inversiones podrían exponernos a riesgos a los que históricamente no hemos estado expuestos, incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de arrendatarios. Si bien esperamos apoyarnos en la experiencia y recursos del experimentado equipo de administración de nuestro Asesor, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para nosotros puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, podríamos vernos en la necesidad de realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior. Nuestra capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestros conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. Trabajamos para mitigar dichos riesgos a través de nuestras relaciones con PREI, auditorías e investigaciones y sociedades con terceros con experiencia; sin embargo, no existe garantía de que la totalidad de dichos riesgos podrá eliminarse. Consecuentemente, no puede asegurarse que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que incursionemos nos proporcionarán retornos suficientes para que la expansión de nuestras operaciones sea rentable. La expansión de nuestra estrategia de inversión inmobiliaria también podría ejercer presión sobre nuestra administración existente y otros recursos. A raíz de dichos factores, no podemos asegurar que seremos capaces de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos, y nuestra incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y nuestros resultados de operación, así como en el valor de nuestros CBFIs.

***Podemos no ser capaces de identificar todos los defectos materiales u otros vicios relacionados con las Propiedades y por lo tanto podríamos estar sujetos a contingencias desconocidas que podrían afectar el valor y rentabilidad de dichas propiedades.***

Como parte de nuestras operaciones, pretendemos hacer adquisiciones que podrían estar sujetas a contingencias desconocidas. A pesar de que llevamos a cabo procedimientos de auditoría que consideramos son razonables, no podemos asegurar que nuestros reportes, estudios o investigaciones (o que los informes preparados por terceros, o los estudios o reportes de investigación en los que nos hemos apoyado) revelen total o parcialmente los vicios o defectos que puedan afectar a las Propiedades en las que tenemos participación o que administremos, incluyendo el título de las mismas y la contaminación ambiental o sustancias tóxicas o peligrosas existentes en las mismas. Los vicios o defectos ocultos podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por el título de propiedad, cargas, servidumbres u otros gravámenes. Las contingencias desconocidas podrían incluir contingencias de limpieza o restauración de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de los arrendatarios, vendedores u otros terceros, pasivos por impuestos, controversias laborales, y gastos acumulados pero no pagados, incurridos

en el curso ordinario de los negocios o de otra forma. Si la magnitud de dichos vicios, defectos y contingencias ocultos es grande, ya sea individual o conjuntamente, éstos podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, es posible que en el futuro podamos adquirir propiedades con la intención de pagar la deuda de las propiedades, recurrir a nuevos préstamos o refinanciar la deuda relacionada con esas propiedades. Podríamos no tener los recursos necesarios para cumplir nuestras obligaciones bajo dichas deudas y podríamos ser incapaces de pagar la deuda relacionada con esas propiedades, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

***Si decidimos vender nuestras propiedades a terceros, podríamos no tener éxito.***

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esa falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar con prontitud ante los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Una propiedad que se desocupa, ya sea por el incumplimiento reiterado de un arrendatario bajo el contrato de arrendamiento correspondiente, el vencimiento de alguno de nuestros arrendamientos u otras razones, podría ser difícil de vender y/o volver a arrendar. Además, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una determinada propiedad dependerá principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades por medio de contratos que podrían restringir nuestra capacidad para disponer de la propiedad por un periodo determinado de tiempo. Estos “candados” podrían afectar nuestra capacidad para convertir nuestras inversiones en efectivo y podrían afectar la cantidad de efectivo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. También estamos sujetos a ciertas obligaciones de no hacer derivadas de los financiamientos relacionados con las Propiedades, los cuales restringen nuestra capacidad para disponer de activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Adicionalmente, nuestra capacidad para vender propiedades en condiciones ventajosas se ve afectada por la competencia de otros propietarios de bienes inmuebles que están tratando de vender sus propiedades, en condiciones de mercado, incluyendo las tasas de capitalización aplicables a nuestras propiedades y otros factores fuera de nuestro control. Los terceros que podrían adquirir nuestras Propiedades podrían necesitar acceso a deuda y capital, en los mercados públicos y privados, para poder adquirir dichas Propiedades. Si dichos terceros tuvieran acceso limitado, o no tuvieran acceso en lo absoluto, a capital en condiciones favorables, las compraventas podrían retrasarse resultando en un efecto adverso en nuestra liquidez, resultados de operación, flujo de efectivo distribuible, índices de convenios deuda, y el valor de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, estamos sujetos a restricciones para disponer de propiedades debido a que somos una FIBRA. Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo la condición de que no podemos vender ninguna propiedad desarrollada o adquirida por nosotros por un período de por lo menos cuatro años siguientes a partir de la conclusión del desarrollo o la adquisición, según sea el caso, con el fin de conservar los beneficios fiscales atribuibles a esa propiedad. Si vendemos una propiedad durante el periodo mencionado, podríamos sufrir consecuencias adversas significativas en materia de impuestos, lo cual podría restarle atractivo a la venta de una propiedad. Estas restricciones y derechos podrían reducir nuestra capacidad para vender propiedades y para generar efectivo de manera rápida u oportuna.

***El costo de refinanciar nuestra deuda y obtener financiamientos futuros puede incrementarse.***

En el pasado, hemos sido capaces de obtener financiamientos en términos que consideramos atractivos. No podemos asegurar que seremos capaces de obtener financiamientos de las mismas fuentes o de otras fuentes, en términos comparables a nuestros financiamientos existentes, o de obtener financiamiento en lo absoluto. Los movimientos en los mercados financieros, entre otras cosas, pueden limitar la disponibilidad de crédito e incrementar el costo de obtener financiamiento de arrendamiento o de deuda. Si el costo de dichos financiamientos se incrementa o si somos incapaces de obtener dichos financiamientos, podríamos vernos en la necesidad de incurrir en costos de financiamiento más altos que los esperados, lo cual podría impactar adversamente nuestro negocio y las Distribuciones pagaderas a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar esas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera y nuestro flujo de efectivo.***

Contamos con una cobertura de seguro integral, incluidos seguros de propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio para todas nuestras Propiedades. No contamos con seguro para ciertas pérdidas que son o podrían ser no asegurables o no asegurables económicamente a nivel local, tales como pérdidas por actos de guerra. Asimismo, mientras que muchas de las Propiedades históricamente han tenido seguro de propiedad, después de ser transmitidas a nuestro Fideicomiso, dichas Propiedades podrían estar expuestas a reclamaciones con respecto a deficiencias en el título de propiedad. En caso de ocurrir una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión en una propiedad, como los ingresos previstos y flujo de efectivo relacionados con la misma. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir el pago de un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, la falta de obtención de dicho seguro, podría constituir una causa de incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Asimismo, podríamos reducir o discontinuar ciertas coberturas u otras condiciones de seguros en algunas o todas nuestras Propiedades en el futuro si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura descontada por el riesgo o la pérdida. Asimismo, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían verse afectados significativamente y de forma adversa.

***Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.***

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo electricidad y avalúos inmobiliarios y otros impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar y renovar periódicamente los espacios para arrendamiento y volver a arrendarlos, el costo de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, costos laborales y la necesidad de contratar personal adicional. Mientras la propiedad correspondiente esté ocupada, los gastos relacionados con seguros, seguridad y mantenimiento generalmente son absorbidos por el arrendatario. Nosotros, debemos pagar esos gastos en relación con las propiedades desocupadas. Debido a lo anterior, el costo de ser propietario y operar un bien inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia provocan una reducción en los ingresos relacionados con la propiedad. Además, los costos relacionados con inversiones inmobiliarias, tales como impuestos a la propiedad, seguros, pago de préstamos y mantenimiento, por lo general no se reducirán aun si una propiedad no se encuentra totalmente ocupada o si otras circunstancias provocan que nuestros ingresos disminuyan.

Asimismo, los períodos de desaceleración económica o recesión, tales como la reciente crisis económica global, que incrementan las tasas de interés o disminuyen la demanda de bienes inmuebles, o la percepción pública que de cualquiera de esos eventos pudiera ocurrir, puede resultar en la falta de disponibilidad de financiamientos o una disminución general de las rentas o una incidencia mayor de incumplimientos bajo los contratos de arrendamiento existentes. Si nuestros costos de operación se incrementan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa y significativa.

***Podríamos estar obligados a hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestras Propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos operativos y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestras Propiedades, podríamos estar obligados hacer concesiones en el precio de la renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos vencen y atraer a nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos al vencimiento de los mismos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría resultar en disminuciones a nuestros ingresos operativos y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos extensivos en materia ambiental y de seguridad y podemos incurrir en costos que tengan un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualesquier pasivos consecuencia de violaciones o posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.***

Nuestras operaciones están sujetas a leyes mexicanas estatales y federales y reglamentos relacionados con la protección del medio ambiente. Conforme a estas leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación, ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales, áreas protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden suspender las actividades de un inmueble que incumpla con las mismas.

A pesar de que tenemos ciertos derechos exigibles en contra de nuestros arrendatarios bajo nuestros contratos de arrendamiento por daños ambientales causados por las operaciones de los arrendatarios y mantenemos un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que los arrendatarios cubrirán completamente el costo de los daños o que repararán el daño ni que nuestro seguro será suficiente para cubrir daños sufridos por nosotros o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, este seguro típicamente excluye cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de efectivo, requerimientos de gastos de capital o situación financiera.

***El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las Propiedades puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones futuras, desarrollos o renovaciones lo que dará lugar a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.***

Las Propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y reglamentos, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigir la obtención de autorizaciones de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en las mismas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos prevención de riesgos contra incendio y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de



material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales puedan aumentar estas demoras o que ocasionen costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación pueden verse material y adversamente afectados por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación.

***Como resultado de nuestra inscripción en el RNV, estamos sujetos a obligaciones de presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.***

Al ser un fideicomiso inmobiliario mexicano con valores inscritos en el RNV, incurrimos en gastos significativos tanto legales como contables y otros, incluyendo costos asociados a los requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos conforme a la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular de Emisoras. Terrafina constantemente se encuentra desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para los activos que formen nuestro patrimonio. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en forma oportuna, o si no recibimos los dictámenes de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización y en casos de incumplimientos graves y reiterados podrían ser deslistados de la BMV, o podríamos estar sujetos a una investigación de la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Cualquier incumplimiento a nuestras obligaciones de presentación de información financiera, incluyendo debilidades materiales en nuestro control interno, podría tener como resultado, errores en nuestros estados financieros que podrían requerir que tuviéremos que rehacer los mismos, incumplimientos en la entrega de información y pérdida de confianza de los Tenedores de nuestros CBFIs, en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar adversa y significativamente nuestro negocio, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

***No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos provenientes de financiamientos o de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.***

Hemos hecho y pretendemos seguir haciendo Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de efectivo, no tenemos obligación alguna de hacer tales Distribuciones o pagos. No hay obligación de hacer Distribuciones con recursos distintos de aquellos que forman parte del Activo Neto del Fideicomiso. Ni nosotros, ni el Fideicomiso, ni nuestro Asesor, ni nuestra Subsidiaria ni sus respectivas afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Internacionales, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de hacer Distribuciones conforme a nuestros CBFIs.

Los inversionistas deben considerar que al hacerse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos con relación a los CBFIs.

Nuestra Subsidiaria, a través de sus directivos, determina los pagos de Distribuciones que realizamos, de conformidad con la política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico. Los directores ejecutivos de nuestro negocio también están facultados para decidir reinvertir dichos montos en el negocio en lugar de pagar Distribuciones, lo que podría tener como resultado que los Tenedores de nuestros CBFIs no reciban Distribuciones por uno o más periodos. Nuestra Subsidiaria podría determinar que en lugar de hacer Distribuciones, las cantidades correspondientes se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes.

Asimismo, los pagos de Distribuciones dependerán de nuestros ingresos, nuestra situación financiera, nuestra situación fiscal y de otros factores que puedan ser relevantes de tiempo en tiempo. Podríamos vernos en la necesidad de financiar Distribuciones mediante capital de trabajo, utilizar los recursos netos de la Oferta Global o llevar a cabo una venta de activos en la medida en que las Distribuciones excedan las ganancias o flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Financiar distribuciones mediante capital de trabajo restringiría nuestras operaciones. La venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestra estrategia de disposición. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en esta Circular Única. No hay garantía alguna de que los Tenedores de nuestros CBFIs recibirán Distribución de efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

***Podemos incurrir en pérdidas relacionadas con nuestros arrendamientos denominados en Dólares debido a fluctuaciones en el tipo de cambio.***

Al 31 de diciembre de 2014, nuestros contratos de arrendamiento denominados en Dólares, representaban aproximadamente el 96.0% de nuestra Renta Base Anualizada. En virtud de que conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México para ser cumplidas en México, se solventarán entregando el equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial en la fecha en que deba hacerse dicho pago, podríamos no recibir pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podemos no ser capaces de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizada para convertir esos Dólares a Pesos.

**Riesgos relacionados a nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor**

***Dependemos de los servicios proporcionados por nuestro Asesor y no podemos asegurar que encontraremos un remplazo adecuado del Asesor.***

De conformidad con nuestro Contrato de Asesoría, nuestro Asesor participa en nuestra administración y operación. Asimismo, excepto por el Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio y nuestro equipo de aproximadamente seis empleados, quienes son empleados de nuestra Subsidiaria, dependemos de nuestro Asesor para el suministro de personal clave. Consideramos que nuestro éxito depende en gran medida de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y red de contactos de los funcionarios clave y personal que nuestro Asesor nos proporciona de conformidad con el Contrato de Asesoría. No podemos asegurar que nuestro Asesor continuará siendo nuestro Asesor, o que seguiremos teniendo acceso a sus servicios y experiencia. Nuestro Asesor puede dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento mediante una notificación hecha con seis meses de anticipación a la fecha de terminación respectiva, a partir del tercer año de dicho contrato; en el entendido, que el Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento y de manera inmediata, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, en caso de que haya ocurrido un Evento de Terminación Anticipada. Si el Contrato de Asesoría es terminado y no se encuentra un remplazo adecuado para el Asesor, podríamos no ser capaces de igualar la calidad y experiencia en la prestación de los servicios de administración de inversiones, y podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. De conformidad con el Contrato de Asesoría, nuestro Asesor puede ser removido tanto si ha ocurrido un Evento de Remoción del Asesor (es decir, que el Asesor incurra en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, o un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de Prudential Real Estate

Investors – Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores), como sin causa por el voto favorable del 51% de los Tenedores de los CBFIs. Además, la rescisión o terminación anticipada del Contrato de Asesoría promovida por nosotros podría ser difícil y costosa. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Administración- Nuestro Administrador Contrato de Asesoría” de esta Circular Única. Asimismo, bajo determinados contratos de crédito, la remoción del Asesor, o su sustitución por una persona distinta a PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. podría ser considerada como una causal de incumplimiento. En caso de que nuestro Asesor sea incapaz o decida no seguir prestando sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que los honorarios que actualmente pagamos por ellos, y como consecuencia nuestras ganancias y flujo de efectivo podrían verse reducidas.

***Dependemos de Administradores Locales de Propiedades para proporcionar ciertos servicios.***

Nuestros Administradores Locales de Propiedades son terceros prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las Propiedades. Históricamente hemos dependido de los Administradores Locales de Propiedades para administrar las Propiedades y conducir las funciones operativas y administrativas, incluyendo identificación y renta de propiedades así como los trabajos de oficina, tales como facturación y cobranza. En algunas ocasiones, servicios tales como mantenimiento, decoración, plomería y servicios eléctricos también son contratados o desempeñados directamente por el Administrador Local de Propiedades. No podemos asegurar que nuestros Administradores Locales de Propiedades continúen siendo nuestros Administradores Locales de Propiedades, o que continuemos beneficiándonos de sus relaciones locales o personales. Nosotros podemos terminar u optar por no renovar nuestros contratos con los Administradores Locales de Propiedades. En caso de que eso ocurra, esperamos ser capaces de reemplazar a los Administradores Locales de Propiedades o redistribuir los servicios a Administradores Locales de Propiedades existentes. Si no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos no ser capaces de ubicar, arrendar o dar servicio a nuestros arrendatarios en una manera consistente con las prácticas anteriores, lo cual podrá tener un efecto adverso en nuestro negocio o en nuestros resultados de operación. Ver “Negocio y Propiedades”.

***Los miembros del equipo de nuestro Asesor, del Comité Técnico y ciertos funcionarios pueden tener participación en negocios e inversiones externos, que podrían tener como consecuencia conflictos o intereses que podrían distraer su tiempo y atención de nosotros, lo que podría provocar decisiones que no sean conforme a los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Nuestro Asesor, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico y ciertos funcionarios de nuestro negocio pueden tener participación en negocios externos, incluyendo responsabilidades relacionadas con la titularidad o administración de propiedades y entidades Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas.” La presencia de participación en negocios externos puede implicar un conflicto en la medida que puede interferir en la capacidad de dichas personas para proporcionar asesoría de inversión objetiva o dedicar tiempo y atención a nuestro negocio y nuestros asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse afectado. No podemos asegurar que tal conflicto será eliminado o limitado de manera satisfactoria para los Tenedores de nuestros CBFIs, o que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para abordar todos los conflictos que pudieran surgir.

***Nuestro Contrato de Asesoría no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.***

Nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Asesor, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas.

***Tenemos un historial financiero, de operación y de administración limitado y poca experiencia operando como una FIBRA o como una entidad pública y podríamos perder nuestro tratamiento de FIBRA.***

Fuimos constituidos como resultado de una reestructura para facilitar nuestra oferta pública inicial y tenemos una historia financiera y operativa limitada. Terrafina es un fideicomiso mexicano inmobiliario (FIBRA), creado de conformidad con el contrato de fideicomiso irrevocable F/00939, el 29 de enero de 2013. Las Propiedades Iniciales, previamente administradas por una afiliada de nuestro Asesor, nos fueron aportadas (vía la aportación de los CPOs) como parte de nuestras Operaciones de Formación. Previo a la Oferta Pública Inicial, no habíamos tenido experiencia operando bienes inmuebles. La información relacionada con nuestro Asesor, PREI Latin America y PREI contenida en esta Circular Única, y el desempeño pasado del experimentado equipo de administración de esas entidades no pretende ser indicativa de, o garantizar o predecir, los retornos que podemos alcanzar en el futuro, incluyendo el monto de Distribuciones futuras a los Tenedores de nuestros CBFIs. No podemos asegurar que nuestro desempeño será como el que nuestro Asesor y su experimentado equipo de administración tienen en sus operaciones anteriores y nuestros retornos de inversión podrían ser menores a los retornos alcanzados por ellos en sus operaciones anteriores. Nuestra experiencia limitada, las condiciones de mercado adversas o la insuficiencia en la disponibilidad de oportunidades pueden obstaculizar nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos o resultar en la pérdida de nuestra calidad de FIBRA o en el pago de impuestos y sanciones. Por las razones anteriores, tenemos una historia financiera, de operaciones y de administración limitada, con la cual los posibles inversionistas pueden evaluarnos y no se puede garantizar que seremos capaces de operar como una FIBRA de manera exitosa.

***Nuestro Asesor y sus afiliadas tienen una influencia significativa en nuestros negocios y pueden ejercer dicha influencia de manera tal que no sea de conformidad con los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.***

De conformidad con el Contrato de Asesoría que tenemos celebrado con nuestro Asesor, éste participa en nuestra administración y operación y tiene la facultad de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier persona o grupo de personas que tengan por lo menos el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho a solicitar que se convoque a una Asamblea de Tenedores, posponer cualquier votación en una Asamblea de Tenedores hasta por tres días debido a información insuficiente y nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de participación. En consecuencia, las entidades relacionadas con nuestro Asesor continuarán teniendo una influencia significativa sobre nosotros. Nuestro Asesor determina, en gran medida, nuestras decisiones operativas, de financiamiento e inversión, y dichas decisiones pueden impactar en el cumplimiento por parte del Fideicomiso o de los vehículos de inversión en las regulaciones en materia fiscal federal, así como en las adquisiciones, enajenaciones, estrategias de crecimiento, operaciones, Endeudamiento, capitalización y Distribuciones. Dichas acciones podrían afectar de manera adversa el valor de nuestros CBFIs.

***Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de nuestro fideicomiso sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. Estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento y en ocasiones a discreción de nuestro Comité Técnico sin el voto de los Tenedores de nuestros CBFIs. De forma similar, mientras nuestra estrategia de negocios actual es la de capitalizarnos con las oportunidades de crecimiento actuales y futuras dentro del sector inmobiliario industrial en México, nuestro Contrato de Fideicomiso le otorga a nuestro Comité Técnico la discreción de expandirse a otros tipos de activos inmobiliarios y mercados geográficos aun cuando no tenemos intención de hacerlo en un corto plazo. Un cambio en esas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

#### **Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Tenencia de Nuestros CBFIs**

***El precio de mercado de nuestros CBFIs puede fluctuar significativamente, y usted podría perder toda o parte de su inversión; Existe la posibilidad de que no se mantenga un mercado líquido para nuestros CBFIs***

La volatilidad en el precio de mercado de nuestros CBFIs podría impedir que los Tenedores puedan vender sus CBFIs al mismo precio o por encima del precio que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez del mercado para nuestros CBFIs podrían verse afectada significativamente por numerosos factores, algunos de los cuales se encuentran más allá de nuestro control y pueden no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Esos factores incluyen, entre otros:

- las tendencias económicas generales en la economía o mercados financieros de México, Estados Unidos ó a nivel global;
- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen de las operaciones con valores de las compañías de nuestro sector, no necesariamente relacionadas con el desempeño operativo de esas compañías;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus CBFIs en comparación con otros valores de capital y deuda (incluyendo valores emitidos por otras compañías inmobiliarias);
- incrementos en las tasas de interés del mercado, lo cual puede llevar a que los compradores de nuestros CBFIs exijan un mayor rendimiento;
- cambios en nuestros ingresos o variaciones en los resultados de operación;
- publicación de reportes de investigación acerca de nosotros o la industria inmobiliaria;
- nuevas leyes o regulación o nuevas interpretaciones de las leyes y la regulación, incluyendo lineamientos fiscales o principios contables aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado sobre nuestro crecimiento potencial y nuestro pago de distribuciones actuales, potenciales y futuras, así como el valor de mercado de los activos subyacentes.

En virtud de que nuestros CBFIs no se han registrado bajo la Ley de Valores de Estados Unidos (*Securities Act*), los mismos están sujetos a restricciones de transferencia en Estados Unidos. Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano, incluyendo la BMV como mercado principal, es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de esta oferta.

***Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.***

Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros Tenedores o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, así como de la autorización previa de la asamblea ordinaria de tenedores (la "Asamblea Ordinaria"), no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Asesoría, sujeto a la autorización previa y por escrito de la Asamblea Ordinaria, el Fideicomiso podrá realizar el pago de la Comisión por Desempeño directamente al Asesor, o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, con CBFIs emitidos por el Fideicomiso, lo que podría diluir la participación de nuestros Tenedores.

***Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos de suscripción preferente que los faculten para participar en ofertas futuras.***

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Como resultado de lo anterior, la participación de los Tenedores de nuestros CBFIs puede diluirse si hay emisiones futuras de CBFIs.

***Las ofertas futuras de valores, o la deuda en que incurramos en el futuro, preferentes a nuestros CBFIs, pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor.***

Si decidimos emitir valores en el futuro preferentes a nuestros CBFIs o incurrir en deuda, es posible que dichos valores o deuda se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a las Distribuciones, más favorables que las de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

***Si los analistas de valores no continúan publicando investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.***

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs depende en parte de las investigaciones y los reportes que la industria y analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de dichos analistas disminuyen la calificación de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

***No se requiere una calificación crediticia de los CBFIs.***

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadoradora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en la presente Circular Única, así como de los riesgos respectivos a nosotros y la presente oferta, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

### **Riesgos relacionados con México**

***Nuestro Portafolio tiene el riesgo de que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de los inmuebles sobre los que el Fideicomiso tenga derechos, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio.***

En México, el gobierno tiene la facultad de extinguir el dominio sobre ciertas propiedades relacionadas con hechos ilícitos en favor del Gobierno. Si se llegara a extinguir el dominio de algún inmueble que conforme nuestro Portafolio, se perdería total o parcialmente las inversiones en dicho inmueble. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán la acción de extinción de dominio sobre uno o más de los inmuebles

que conforman nuestro Portafolio. El ejercicio de dicha acción de extinción sobre alguno de nuestros inmuebles afectaría adversamente nuestros rendimientos esperados y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.***

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están localizados en México y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana. La reciente crisis global crediticia y la recesión económica han tenido consecuencias significativas adversas en la economía mexicana, la cual se contrajo en 2009 en un 6.3% en términos del PIB. La economía mexicana actualmente se está recuperando de una recesión, con un crecimiento del PIB del 5.6% en 2010, de 3.9% en 2011 y en 2012 y de 1.2% en 2013. Sin embargo, no podemos asegurar que esa recuperación continuará en 2014 o que no ocurrirá una recesión en el futuro.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica, causada por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control. Esos periodos han estado caracterizados por inestabilidad en los tipos de cambio, inflación alta, altas tasas de interés internas, contracción económica, una reducción de flujos de capital internacionales, una reducción de liquidez en el sector bancario y altas tasas de desempleo. Reducciones en la tasa de crecimiento de la economía local donde se encuentran localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación tasas de interés pueden dar lugar a una reducción en la demanda por nuestras propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos casos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación.

***Los acontecimientos políticos y sociales y otros acontecimientos en México pueden afectar nuestro negocio.***

Los acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar nuestro negocio. Actualmente ningún partido político cuenta con mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del Congreso Federal, lo cual dificultará el trabajo legislativo. La ausencia de una fuerza política mayoritaria y la lucha entre el poder legislativo y el ejecutivo podría frenar la implementación oportuna de reformas estructurales; lo anterior podría tener un efecto adverso en la economía del país. No podemos asegurar que la situación política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Enrique Peña Nieto, miembro del Partido Revolucionario Institucional, fue electo Presidente de México en julio de 2012 y tomó posesión el 1 de diciembre de 2012. Este cambio dio lugar a reformas legislativas y reglamentarias y en las políticas gubernamentales en materias claves tales como hacienda, energética, financiera y de telecomunicaciones, lo cual podría generar cierta incertidumbre con respecto a la economía, o un aumento en la volatilidad de los mercados de capitales o el precio de los valores. Aunque los efectos de las reformas o cambios impulsados por la administración de Enrique Peña Nieto, aún son inciertas, las mismas podrían impactar negativamente al Fideicomiso en aspectos laborales, fiscales, de financiamiento, de regulación ambiental, entre otros, los cuales pueden tener un impacto significativamente adverso en los resultados de operación. No podemos prever el alcance del impacto de las reformas promulgadas o bien si el Congreso de la Unión ha considerado modificar demás leyes existentes que afecten los resultados del Fideicomiso.

Las acciones del gobierno mexicano en materia económica podrían tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores mexicanos. En particular, las autoridades mexicanas tienen la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al dueño de los bienes expropiados, dicha indemnización por lo general está por debajo del valor de mercado de los bienes expropiados. Si cualquiera de los activos del fideicomiso o cualquiera de las Propiedades fueran expropiadas, existe la posibilidad de que perdiéramos toda o parte de nuestra inversión en dicha propiedad, lo cual podría dar lugar a un menor nivel de efectivo disponible para realizar las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Además, durante los últimos años México ha experimentado un aumento significativo de la violencia e inseguridad relacionada con el combate al tráfico ilegal de drogas y al crimen organizado, sobre todo en ciudades que forman parte de la ruta de transporte de drogas a Estados Unidos como Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Dicho aumento de la violencia e inseguridad puede tener un impacto negativo en el ámbito empresarial en ciertos lugares donde operamos, donde incluso se ha afectado la ocupación de las propiedades industriales por esta misma razón. Sumado a esta situación, es preciso tomar en cuenta que los actos de corrupción y los vínculos entre organizaciones delincuenciales y autoridades también generan condiciones que afectan las operaciones de nuestro negocio; actos de extorsión y otro tipo de acciones intimidatorias son riesgos latentes en las ciudades antes mencionadas. La mitigación de este tipo de cuestiones está sujeta al nivel de acción y decisión del gobierno federal y local.

Por otro lado, también estamos expuestos a desastres naturales (tales como temblores, huracanes, inundaciones y otros eventos impredecibles), condiciones climáticas adversas y afectaciones causadas por terceros (tales como huelgas, suspensión de labores, marchas, actos de violencia y terrorismo) en los estados en los que operamos.

***El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.***

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas paraestatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Actualmente, ningún partido político cuenta con una mayoría absoluta ya sea en la Cámara de Diputados o la Cámara de Senadores. La ausencia de una clara mayoría en el Congreso y la falta de alineación entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación oportuna de reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional.

***Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar, así como el restablecimiento de controles en el tipo de cambio y restricciones, pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero***

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, incluyendo tipos de cambio inestables las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras divisas y también pueden afectar adversamente el desempeño de las inversiones en esos activos. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y brindar soporte a un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno de México también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y brindar liquidez al mercado de divisas, tal como usar contratos de derivados en el mercado extrabursátil y contratos de futuros negociados públicamente en Bolsa de Valores de Chicago. Sin embargo, el Peso actualmente es sujeto de fluctuaciones sustanciales frente al Dólar y podría estar sujeto a fluctuaciones en el futuro. Desde la segunda mitad de 2008, el valor del Peso por Dólar ha fluctuado significativamente. De acuerdo con el Banco de México, durante este periodo el tipo de cambio registró un mínimo de \$9.91 Pesos por Dólar a 6 de agosto de 2008, y un máximo de \$15.37 Pesos por Dólar a 3 de marzo de 2009 y era de \$14.72 Pesos por Dólar al 31 de diciembre de 2014.



Debido a que los activos pueden ser adquiridos con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de esos activos en Dólares puede verse afectado favorablemente o desfavorablemente a causa de variaciones en los tipos de cambio, costos de conversión y disposiciones de control del tipo de cambio. Como resultado, nuestras ganancias reportadas expresadas en Pesos, están sujetas a fluctuaciones en el valor del Peso respecto del Dólar. De igual manera, debido a que los CBFIs están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión, los Tenedores de nuestros CBFIs soportan el riesgo de fluctuaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, los cuales pueden disminuir el valor de adquisición de los Pesos recibidos por los Tenedores de nuestros CBFIs por concepto de Distribuciones.

Una depreciación severa del Peso también puede dar lugar a una interrupción de los mercados internacionales de divisas extranjeras. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o convertir Pesos en Dólares y en otras divisas, con el propósito de realizar pagos oportunos de nuestra deuda denominada en Dólares, y podría tener un efecto negativo en nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo en periodos futuros aumentando, por ejemplo, en términos de Pesos, el monto de nuestros pasivos denominados en divisas extranjeras y el índice de incumplimiento entre nuestros deudores. Pagaremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier fluctuación significativa entre el valor del Peso y el Dólar u otras divisas puede tener un impacto adverso en el Dólar o en montos equivalentes en otras divisas que reciban los Tenedores después de la conversión. Adicionalmente, la cantidad en Pesos pagada por nosotros puede no ser fácilmente convertida a Dólares u otras divisas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría reinstaurar políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. Las fluctuaciones futuras en los tipos de cambio y el efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

***Los desarrollos en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros CBFIs.***

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas o vehículos tales como nuestro fideicomiso pueden ser afectados, en grados variables, por condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de valores de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia, Brasil y economías de la Unión Europea. Recientemente, la crisis crediticia en Estados Unidos relacionada principalmente con la venta de hipotecas de alto riesgo dio lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros globales, incluyendo México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como consecuencia del ("TLCAN"), y el aumento de la actividad económica entre los dos países, y las remesas de inmigrantes mexicanos trabajando en Estados Unidos a residentes en México. Debido a lo anterior, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación renegociación del TLCAN u otros eventos relacionados podrían tener un efecto significativo adverso en la economía mexicana. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

***Nuestro negocio y el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios podrían verse afectados por procedimientos de extinción de dominio relacionados con actividades ilícitas si nuestras propiedades son utilizadas para dichas actividades.***

De conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio, el Gobierno Federal de México tiene la facultad de tomar propiedades privadas en México en caso de que dichas propiedades sean utilizadas para cometer delitos relacionados con el crimen organizado, narcotráfico, secuestro y robo de automóviles o trata de personas. Si

cualquiera de nuestras propiedades es utilizada para cometer cualquiera de dichos delitos y el Gobierno Federal de México ejerciere su facultad para extinguir el dominio y tomar dichas propiedades, perderíamos toda o parte de nuestra inversión en dichas propiedades. Esto podría tener un efecto adverso en nuestras rentas esperadas y consecuentemente, en el flujo de efectivo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y en el precio de nuestros CBFIs.

***Estamos obligados a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.***

Con fecha 17 de octubre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la "Ley Antilavado"), la cual entró en vigor el 17 de julio del 2013. Asimismo, el Reglamento de la Ley Antilavado publicado el 16 de agosto de 2013 y el Acuerdo 2/2013 publicado el 23 de agosto de 2013, entraron en vigor el 1° de septiembre de 2013 (conjuntamente con la Ley Antilavado, las "Disposiciones Antilavado"). De conformidad con las Disposiciones Antilavado, estamos obligados a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo (i) un ofrecimiento habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios, siempre y cuando dichas actividades respecto de un mismo cliente superen el equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal o (ii) la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a 3210 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a 1605 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal) (conjuntamente, las "Actividades Vulnerables").

Asimismo, entre nuestras obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que no cumplamos con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de nuestras operaciones.

### **Riesgos Fiscales**

***Actualmente tenemos tratamiento de compañía pasiva de inversión extranjera (passive foreign investment company) para efectos del impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos, en cuyo caso los Tenedores estadounidenses de nuestros CBFIs podrían estar sujetos a consecuencias adversas en relación con el impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos.***

Debido a nuestra organización y a las operaciones que pretendemos realizar, actualmente tenemos el tratamiento de compañía pasiva de inversión extranjera (*passive foreign investment company*, "PFIC") para efectos del impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos. Al respecto, exhortamos a los Tenedores estadounidenses a considerar la posibilidad de "fondo de elección calificado" (*qualified electing fund* "QEF", por sus siglas en inglés) en relación con nuestros CBFIs.

Debido a que somos considerados como una PFIC y un Tenedor estadounidense no realice una elección QEF, dicho tenedor estará sujeto a un impuesto especial a tasas ordinarias del impuesto sobre la renta sobre "distribuciones en exceso" (generalmente, estas son cualesquier distribuciones que reciba un tenedor en un ejercicio fiscal que sean superiores a un 125% del promedio anual de distribuciones que dicho tenedor haya recibido en los tres ejercicios fiscales anteriores, o en el periodo durante el que haya sido tenedor si este es más corto), incluyendo cualquier ganancia reconocida por la venta de nuestros CBFIs. El monto del impuesto sobre la renta sobre

cualesquier distribuciones excesivas será incrementado mediante intereses para compensar el diferimiento del pago de impuestos, calculados como si las distribuciones excesivas se hubieren obtenido proporcionalmente durante el período de tenencia de los CBFIs. Además, las distribuciones pagadas por nosotros no serían susceptibles de tasas reducidas del impuesto sobre la renta de Estados Unidos aplicables a los Tenedores estadounidenses que son personas físicas.

Un Tenedor estadounidense puede evadir las reglas desfavorables descritas anteriormente si realiza una elección QEF, en cuyo caso el Tenedor estadounidense estará obligado a incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta, pero cualquier ganancia que ese Tenedor reconozca subsecuentemente al vender sus CBFIs por lo general será gravada como ganancia de capital y cualesquier distribuciones hechas en relación con sus CBFIs no estarán sujetas a la ley impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos en la medida en que dichas distribuciones estén relacionadas con ingresos gravados con anterioridad. Si bien los Tenedores estadounidenses que realicen una elección QEF deben incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta en caso de que seamos una PFIC sin importar si las distribuciones de efectivo se realizan a dichos Tenedores, esperamos que los efectos negativos potenciales de dicho desfase en la sincronización sean mitigados sustancialmente por nuestra política de distribuciones, descrita bajo el nombre de “Política de Distribuciones”. En relación con lo anterior, nuestro Comité Técnico planea establecer una política de distribuciones de conformidad con la cual por lo general pagaremos sustancialmente todo nuestro efectivo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs cada año. No puede haber ninguna garantía de que tal política de distribuciones no vaya a cambiar o que en cualquier año las distribuciones en efectivo se harán a los tenedores de nuestros CBFIs.

***Estamos expuestos a la adopción de riesgo relacionado con la evolución nuevas reglas y las reformas fiscales requisitos aplicables a las FIBRAS.***

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha sufrido constantes modificaciones en los últimos años a través de reformas a LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal. El 1 de enero de 2014 entró en vigor una nueva LISR, en la cual se han establecido requisitos adicionales para obtener el régimen y se ha otorgado la facultad al Servicio de Administración Tributaria para establecer, mediante reglas de carácter general, los lineamientos para que las FIBRAS puedan cumplir con algunos de esos requisitos. Adicionalmente, aún está pendiente la publicación del Reglamento de la nueva LISR, a través del cual podrían establecerse nuevas restricciones, requisitos y lineamientos aplicables al régimen. No podemos predecir cuándo o si, nuevas reglas o requisitos, serán adoptados por el Servicio de Administración Tributaria, o introducidos a través de nuevas reformas a la LISR o a través de la publicación de un nuevo reglamento a dicha ley. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las reglas o requisitos del régimen fiscal aplicable a las FIBRAS, ya que podrían afectar nuestra habilidad para seguir teniendo el tratamiento de FIBRA.

***Podemos estar sujetos a reformas legislativas o reglamentarias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.***

En cualquier momento, las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o locales de Estados Unidos, locales o federales de México, u otras leyes o reglamentos fiscales distintos de aquellos de Estados Unidos ó las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos, pueden ser modificados. No podemos predecir cuándo o si, cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales de Estados Unidos, federales o locales mexicanas, u otras leyes, reglamentos o interpretaciones judiciales fiscales distintas de las de Estados Unidos, serán adoptadas, promulgadas o podrían surtir efectos, y si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones puede surtir efectos retroactivamente. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las leyes y reglamentos fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas, o por nuevas las leyes y reglamentos fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas.

***Nuestros prediales podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.***

Estaremos obligados al pago del impuesto predial de las Propiedades. El pago de impuesto predial de las Propiedades puede incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de las Propiedades es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que pagamos actualmente. Si el impuesto predial que pagamos se incrementa, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían ser afectados material y adversamente.

## **POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES**

Adoptamos una política de distribución consistente en pagar Distribuciones en efectivo trimestralmente a todos los Tenedores de nuestros CBFIs a prorrata. Esperamos que nuestra política de distribución generalmente requiera de una tasa de distribución anual que represente hasta el 100% de nuestro efectivo estimado disponible para distribución. Definimos efectivo disponible para distribución como utilidad (pérdida) del ejercicio ajustado por la ganancia o pérdida neta no realizada. Esta definición de efectivo disponible para distribución no refleja la cantidad de efectivo estimado a ser usado para actividades de inversión, para la adquisición y otras actividades que no sean una disposición para gastos de capital recurrentes y no recurrentes, y las cantidades estimadas para las comisiones de arrendamiento y las mejoras del arrendatario necesarias para arrendar espacios vacantes o la renovación de arrendamientos por vencer. Tampoco refleja la cantidad de efectivo estimada para ser usada para actividades de financiamiento. Cualquier actividad de financiamiento y/o inversión podrá tener un efecto material en nuestro estimado de efectivo disponible para distribución. Nuestro estimado de efectivo disponible para distribución no deberá ser considerado como una alternativa al flujo de efectivo derivado de las actividades de operación o como un indicador de nuestra liquidez o nuestra capacidad para pagar Distribuciones o hacer otras Distribuciones. Creemos que nuestro estimado de efectivo disponible para distribución constituye una base razonable para establecer la tasa de distribución inicial; sin embargo, no podemos asegurar que el estimado resulte preciso, y las Distribuciones actuales por lo tanto pueden diferir significativamente de las Distribuciones esperadas. Nuestro efectivo disponible para el cálculo de las Distribuciones está separado de nuestro cálculo para distribuir anualmente por lo menos el 95% de nuestro resultado fiscal de conformidad con la LISR con el fin de mantener nuestro estatus como FIBRA.

El momento, la forma, frecuencia y cantidad de Distribuciones serán autorizados por nuestro Comité Técnico con base en una variedad de factores, incluyendo:

- resultados de operación reales (incluyendo nuestro resultado fiscal anual);
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- los términos, requisitos y condiciones de cualquier acuerdo de financiamiento;
- los requisitos de gastos de capital de nuestras propiedades;
- nuestros gastos de operación;
- nuestras perspectivas futuras y nuestro desempeño financiero esperado y las necesidades del capital de trabajo;
- cualquier cambio en las condiciones de la ley, condiciones generales económicas y de negocios; y

- otros factores que nuestro Comité Técnico estime pertinentes, incluyendo la cantidad de distribuciones efectuadas por compañías similares.

El Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó por concepto de Distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, a los titulares de los CBFIs, desde nuestra OPI de la siguiente manera:

<b>Trimestre de Distribución</b>	<b>Monto (millones de Pesos)</b>
1T13	16.4
2T13	125.3
3T13	125.9
4T13	181.7
1T14	199.8
2T14	219.8
3T14	243,3
4T14	254.6

No podemos asegurar que se alcanzará o mantendrá una tasa de distribución anual determinada. Cualquier Distribución que paguemos en el futuro dependerá de nuestros resultados de operación reales, condiciones económicas y otros factores que pudieran diferir materialmente de nuestras expectativas actuales. Nuestros resultados reales de operaciones serán afectados por un número de factores, incluyendo el ingreso que recibimos por nuestras Propiedades Iniciales, nuestros gastos de operación, los gastos por intereses y la capacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones y gastos imprevistos. Si nuestras Propiedades Iniciales no generan suficiente flujo de efectivo, podremos vernos en la necesidad de financiar las distribuciones a través de (i) capital de trabajo, el cual podrá incluir recursos de la Oferta Global, (ii) préstamos bajo nuestra Línea de Crédito Revolvente, ó (iii) de otra deuda o financiamiento de capital, la cual podría no estar disponible. No podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro. Todos los CBFIs que emitamos otorgarán a nuestros tenedores los mismos derechos, por lo que todas las Distribuciones que realicemos conforme a nuestras políticas de distribución se distribuirán a prorrata entre todos nuestros CBFIs.

#### **TIPO DE CAMBIO**

Desde noviembre de 1991, México ha tenido un mercado libre de divisas. Antes del 21 de diciembre de 1994, el Banco de México mantuvo el tipo de cambio del Peso con respecto al Dólar dentro de un rango prescrito por el gobierno mexicano mediante la intervención en el mercado de divisas. Dentro del mencionado rango, el Banco de México por lo general intervino para reducir fluctuaciones del día a día en el tipo de cambio. En diciembre de 1994, el gobierno mexicano suspendió la intervención del Banco de México y permitió que el Peso fluctuara libremente en relación al Dólar. Los factores que contribuyeron para alcanzar esa decisión incluyen el monto del déficit de México, el nivel de las reservas de divisas del Banco de México, el aumento de las tasas de interés para otras monedas, especialmente el Dólar, y la poca confianza en la economía mexicana por parte de los inversionistas internacionales.

Desde finales de 2003, el Banco de México ha llevado a cabo subastas del Dólar en un intento de reducir los niveles de su reserva de divisas. El Banco de México lleva a cabo operaciones de mercado abierto de forma regular para determinar el tamaño de la base monetaria de México. Los cambios en la base monetaria de México tienen un impacto en el tipo de cambio. El Banco de México puede incrementar o disminuir los fondos de reserva que las instituciones financieras están exigidas a mantener. Si se incrementan los requisitos de reservas, las instituciones financieras deberán destinar más fondos a sus reservas, lo cual reducirá la cantidad de fondos disponibles para operaciones, y provocar que la cantidad de fondos disponible en el mercado disminuya y la tasa de interés aumente. Lo contrario ocurre si los requisitos de reservas son disminuidos. Este mecanismo, formalmente

conocido como el “el objetivo diario de saldos acumulados” representa un mecanismo utilizado por el Banco de México para ajustar el nivel de las tasas de interés y tipos de cambio.

El 8 de octubre de 2008, como resultado de una volatilidad cambiaria causada por la crisis financiera global, la Comisión de Cambios, compuesta por funcionarios de alto rango de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, la cual es responsable de determinar la política cambiaria de México, estableció subastas diarias de dólares con el fin de estabilizar los mercados de divisas. La cantidad de dólares subastados ha sido modificada con el fin de adaptarse a las condiciones del mercado actual. El Banco de México también anunció a principios del año 2010 que seguirá una política de acumulación de reservas extranjeras. Con ese fin, el Banco de México ha establecido una subasta de opciones mensuales para venderle Dólares, sujeto a ciertas reglas. No podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso o que el Peso no se depreciará significativamente en el futuro.

La siguiente tabla establece, para los periodos indicados, el tipo de cambio de libre mercado alta, baja, promedio y al final del periodo, expresada en Pesos por Dólar. La información proporcionada en esta tabla se basa en las tasas publicadas por el Banco de México en el Diario Oficial. No hemos vuelto a expresar las tasas en unidades monetarias constantes. No se hace declaración alguna con respecto a que las cantidades en Pesos a que se refiere esta Circular Única pueden o no haber sido, o pueden o no convertirse a Dólares a cualquier tasa particular o en lo absoluto.

<b>Años Terminados el 31 de diciembre de</b>	<b>Promedio(1)</b>	<b>Al término del periodo</b>
2009	13.51	13.06
2010	12.64	12.36
2011	12.43	13.98
2012	13.17	13.01
2013	12.76	13.08
2014	13.29	14.72
<b>Mes Terminado</b>		
31 de enero de 2014	13.20	13.37
28 de febrero de 2014	13.29	13.30
31 de marzo de 2014	13.22	13.08
30 de abril de 2014	13.07	13.14
31 de mayo de 2014	12.95	12.87
30 de junio de 2014	12.98	13.03
31 de julio de 2014	12.97	13.06
31 de agosto de 2014	13.15	13.08
30 de septiembre de 2014	13.2	13.45
31 de octubre de 2014	13.48	13.42
30 de noviembre de 2014	13.58	13.72
31 de diciembre de 2014	14.43	14.72

(1) Tasas promedio a fin de mes en el caso de promedios anuales y promedio de tasas diarias en el caso de promedios mensuales.

## INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

### INFORMACIÓN FINANCIERA

Las siguientes tablas presentan la información financiera consolidada resumida con respecto a Terrafina y otra información para el período indicado. Estas tablas deben ser leídas conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados incluidos en esta Circular Única y están confirmadas en su totalidad con la información contenida en el mismo. Véase “Presentación de Información Financiera y Otra Información”. Nuestros Estados Financieros Consolidados y la demás información financiera incluida en esta Circular Única, salvo que se especifique lo contrario, están expresados en Pesos mexicanos.

Hemos preparado los estados financieros auditados y hemos incluido, en nuestra opinión, todos los ajustes, que consisten solamente en los ajustes normales y recurrentes, que consideramos necesarios para una declaración razonable de la información financiera establecida en dichos estados. Nuestros resultados históricos no son necesariamente indicativos de los resultados que cabe esperar en el futuro, y los resultados intermedios no auditados no son necesariamente indicativos de los resultados que cabe esperar para todo el año o cualquier otro periodo.

Salvo que se indique lo contrario, hemos convertido las cantidades en Dólares (nuestra moneda funcional) en la presente Circular Única a Pesos (la moneda en que reportamos) (i) para los ingresos y gastos en el estado de resultados se utilizó el tipo de cambio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial, para el periodo correspondiente y (ii) para los activos y pasivos del balance general, se utilizó el tipo de cambio al cierre 30 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones en las que las cantidades en Pesos realmente representan tales cifras en Dólares de EE.UU. o podrían ser convertidas a Dólares al tipo de cambio indicado o a cualquier otro tipo de cambio.

Para obtener información adicional respecto a la información financiera presentada en esta Circular Única, consulte “Presentación de Información Financiera y Otra Información”.

	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
	<i>(Millones de Pesos)</i>	<i>(Millones de dólares)</i>	<i>(Millones de Pesos)</i>	<i>(Millones de dólares)</i>
Ingresos por rentas	\$1,784	\$134	\$967	\$75
Otros ingresos operativos	200	15	121	9
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(451)	(34)	(245)	(19)
Honorarios y gastos diversos	(242)	(18)	(183)	(14)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	1	-	4	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(44)	(3)	140	11
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	206	16	184	14
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(40)	(3)	1	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(499)	(36)	46	4
<b>Utilidad de operación antes de gastos relacionados con adquisición</b>	<b>914</b>	<b>71</b>	<b>1,035</b>	<b>80</b>
Gastos relacionados con adquisiciones	-	-	(80)	(6)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>914</b>	<b>71</b>	<b>955</b>	<b>74</b>
Productos financieros	32	2	1	-
Gastos financieros	(459)	(35)	(442)	(34)
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>(426)</b>	<b>(32)</b>	<b>(441)</b>	<b>(34)</b>

<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>487</b>	<b>39</b>	<b>514</b>	<b>40</b>
----------------------------------	------------	-----------	------------	-----------

	<b>30-dic-14</b> <i>(Millones de Pesos)</i>	<b>30-dic-14</b> <i>(Millones de dólares)</i>	<b>30-dic-13</b> <i>(Millones de Pesos)</i>	<b>30-dic-13</b> <i>(Millones de dólares)</i>
<b>Activos</b>				
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión	\$24,299	\$1,651	\$21,146	\$1,617
<small>(Costo: 31/12/2014 - Ps.23,844; 31/12/2013 - Ps.20,949)</small>				
Instrumentos financieros derivados	-	-	40	3
<b>Activo circulante</b>				
Otros activos	54	4	77	6
Impuestos por recuperar	116	8	1,026	78
Pagos anticipados	9	1	8	1
Rentas diferidas por cobrar	99	7	41	3
Cuentas por cobrar	41	3	79	6
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2014 - Ps.62; 31/12/2013 - Ps.49)</small>				
Efectivo restringido	53	4	57	4
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,003	340	729	56
<b>Total activos</b>	<b>29,673</b>	<b>2,016</b>	<b>23,203</b>	<b>1,774</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>				
Contribuciones netas	15,682	1,065	9,901	757
Utilidades acumuladas	-	-	246	19
Ajuste de conversión cambiaria	2,501	170	512	39
<b>Total activos netos</b>	<b>18,183</b>	<b>1,235</b>	<b>10,659</b>	<b>815</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo no circulante</b>				
Préstamos	10,975	746	11,184	855
<small>(Costo: 31/12/2014 - \$11,087; 31/12/2013 - \$11,312)</small>				
Depósitos de arrendatario	162	11	147	11
<b>Pasivo circulante</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	354	24	410	31
Préstamos	-	-	803	61
<small>(costo: 31/12/2014 - Ps.0, 31/12/2013 - Ps.816)</small>				
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>	<b>11,491</b>	<b>781</b>	<b>12,544</b>	<b>959</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>29,673</b>	<b>2,016</b>	<b>23,203</b>	<b>1,774</b>



	Por el periodo terminado el 31 de diciembre	Por el periodo terminado el 31 de diciembre
	2014	2013
<b>Información Operativa:</b>		
Número de propiedades.....	218	216
Reserva territorial.....	13	13
ARB total al final del periodo (en millones de pies cuadrados).....	31	30.8
Tasa de ocupación total.....	91.2%	89.7%
Renta promedio por pie cuadrado arrendado (en Dls\$).....	4.82	4.76
Margen ION.....	89.0%	87.6%

## Índices y razones financieras

No aplica dada la naturaleza del fideicomiso.

### COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO EMISOR

*La presente sección contiene la discusión y análisis sobre la situación financiera y los resultados de operación y deberá leerse conjuntamente con nuestros Estados Financieros Consolidados y las notas relacionadas incluidas a lo largo de la presente Circular Única. La información financiera incluida en la presente sección ha sido preparada de conformidad con NIIF, que pueden ser distintas a estándares de reporte adoptados en otros países en varios aspectos. No hemos intentado cuantificar el impacto de dichas diferencias reconciliando nuestros Estados Financieros Consolidados y otra información financiera en la presente Circular Única respecto a los US GAAP. Esta Circular Única contiene estimaciones futuras que reflejan nuestros planes, estimaciones y opiniones y conllevan riesgos, incertidumbres y presunciones. Los resultados reales pueden llegar a diferir sustancialmente de los descritos en las estimaciones futuras. Los factores que pueden ocasionar dichas diferencias o contribuir a las mismas incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los descritos a continuación y en otras secciones de esta Circular Única, incluyendo especialmente las secciones tituladas “Estimaciones Futuras” y “Factores de Riesgo”. Además del resto de la información contenida en esta Circular Única, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de Riesgo” antes evaluarnos a nosotros y a nuestro negocio.*

Utilizamos el Dólar como nuestra moneda funcional y es convertida a Pesos únicamente para efectos de reportes. Debido a que nuestra moneda funcional es el Dólar, la discusión de nuestros resultados se presenta en Dólares. Los montos en nuestro estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a Pesos utilizando el tipo de cambio promedio para el periodo presentado, mientras que para el estado de situación financiera se utilizó el tipo de cambio para el final del periodo correspondiente.

#### Introducción

Somos un fideicomiso inmobiliario creado en marzo del 2013, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, ser propietarios y desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las propiedades que componen nuestro portafolio consisten en atractivos almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos a lo largo del Bajío, norte y centro de México. Adicionalmente contamos con tratamiento de FIBRA para efectos fiscales a partir del término de nuestro ejercicio fiscal que concluyó el 31 de diciembre de 2014. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Desde 2003, PREI Latin America adquirió y/o desarrolló las propiedades industriales que formaron parte de nuestro Portafolio Inicial. Las propiedades que conforman nuestro portafolio y que fueron contribuidas previo a la fecha de constitución de la FIBRA consisten en 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB conjunto de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial que corresponden aproximadamente a 7.3 millones de pies cuadrados de ARB desarrollable. El 27 de septiembre de 2013, Terrafina realizó la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco por un total de 85 propiedades, de las cuales una de ellas fue vendida al inquilino quedando un total de 84 propiedades. Al 31 de diciembre de 2014, Terrafina contaba con 218 naves industriales, con un total aproximado de 31.0 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, que brinda capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. Al 31 de diciembre de 2014, la tasa de ocupación del portafolio era de 91.2%. El portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario estando ubicados a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Creemos que nuestro portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.84 años al 31 de diciembre de 2014. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta Triples Netos en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo. Al 31 de diciembre de 2014 las propiedades desarrolladas de nuestro portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls\$4.82.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por una afiliada de PREI Latin America. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la supervisión, asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades vacantes de nuestro portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano. Si bien nuestro portafolio consiste en propiedades industriales, es posible que en el futuro se expanda a otros sectores complementarios de bienes raíces.

### **Factores que Influyen en nuestros Resultados de Operación**

*Vencimiento del Arrendamiento.* Nuestra capacidad para volver a arrendar inmuebles sujetos a contratos de arrendamiento cuya vigencia está por vencer, impactará los resultados de nuestra operación y se ve afectada por las condiciones económicas y competitivas de nuestros mercados, así como por las características de nuestras propiedades individuales. Al cierre del 4T14, Terrafina mantenía un total de 228 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. La combinación entre renovaciones de arrendamientos y nuevos arrendamientos en un año determinado puede afectar nuestros resultados de operación. En virtud de que los gastos derivados de la celebración de nuevos arrendamientos se capitalizan al momento en el que se incurren, mientras que los gastos incurridos en relación con las renovaciones de arrendamientos existentes se registran como gastos al momento en que se incurren, un porcentaje mayor de renovaciones de arrendamientos, en comparación con la celebración de nuevos contratos de arrendamiento celebrados en dicho año, dará lugar a un incremento en los gastos e impuestos relacionados con bienes inmuebles en dicho año.

A continuación se muestra el desglose de vencimientos de Terrafina para los siguientes años:

	<b>Renta Base Anual</b> (millones de dólares)	<b>% del Total</b>	<b>Ocupación de Pies Cuadrados</b> (millones)	<b>% del Total</b>
2015	19.9	14.6%	4.31	15.2%
2016	18.9	13.8%	3.91	13.8%
2017	16.3	11.9%	3.41	12.0%
2018	13.1	9.6%	2.77	9.8%
2019	27.4	20.1%	5.59	19.8%
Posterior	40.9	30.0%	8.30	29.3%

*Condiciones de Mercado.* Cambios positivos o negativos en las condiciones de mercado en las que nosotros operamos tendrán un impacto en nuestro desempeño general. Decrementos económicos o regionales futuros que afecten dichos mercados o decrementos en los mercados de propiedades industriales que disminuyan nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar inmuebles industriales, así como la capacidad de nuestros arrendatarios de cumplir con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, tales como las obligaciones de pago o el concurso mercantil de los arrendatarios, podrían afectar adversamente nuestra capacidad para mantener o incrementar las rentas de nuestro Portafolio. Inicialmente, reconocemos nuestras propiedades inmobiliarias a precio de adquisición, nuestros préstamos a costo histórico y posteriormente los registramos, junto con los instrumentos financieros derivados, en cada fecha de reporte aplicable a valor razonable. Las utilidades y pérdidas que deriven del mercado de nuestras propiedades de inversión se identifican en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión”. (Para mayor información favor de referirse a Política Contable —utilidad (pérdida) neta derivada del ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión). El impacto de las fluctuaciones en el tipo de cambio y las tasas de interés de la deuda financiera se registran en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta no realizada de valor razonable de los préstamos” El impacto de las fluctuaciones de las tasas de interés de los instrumentos derivados se registran en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros”.

*Contrato de Asesoría.* Hemos celebrado un contrato con nuestro Asesor conforme al cual le pagamos comisiones, y los resultados históricos de operaciones que se establecen a continuación reflejan el pago de dichas comisiones. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tiene derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Obligaciones con el Asesor” de la presente Circular Única.

*Impacto de la Fluctuación de Moneda.* Nuestra moneda funcional es el Dólar debido a que la mayoría de nuestras transacciones, incluyendo nuestros contratos de arrendamiento, financiamiento de deuda y propiedades inmobiliarias están denominadas en Dólares, utilizamos el Peso mexicano como nuestra moneda para reportar. Convertimos los activos y pasivos de cada estado de situación financiera al tipo de cambio al cierre de dicho estado de posición financiera; los ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio del período reportado. Los activos y los pasivos para cada estado de posición financiera son traducidos a la tasa de cierre en la fecha de dicha posición financiera. El valor de nuestros activos y pasivos financieros es traducido a las tasas de conversión del final del periodo. Como consecuencia, las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar y el Peso pueden afectar nuestros resultados de operación. Para una discusión más detallada de la conversión de moneda respecto a la información histórica, ver la Nota 3.C de nuestros Estados Financieros Auditados.

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio promedio al cierre del periodo presentado en los Estados Financieros Consolidados:

Período de reporte	Tasa a fin de período	Tasa promedio
31 de diciembre de 2013 MXN/USD	13.08	12.78(1)
31 de diciembre de 2014 MXN/USD	14.72	13.29 (2)

(1) Para el periodo del 20 de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013.

(2) Para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014.

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.

### Resultados de operación

La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2014 fue del 91.2%, un incremento de 1.5 puntos porcentuales con el cuarto trimestre de 2013. La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 31 de diciembre de 2014 fue US\$4.82, un incremento de 6 centavos de dólar comparado con el cuarto trimestre de 2013. La tasa de renovación al 31 de diciembre de 2014 (incluyendo las renovaciones anticipadas) fue 89.7%, un incremento de 17.6 puntos porcentuales comparado con el 4T13. 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.

La siguiente tabla describe cierta información financiera con respecto a nuestros resultados de operación por el período indicado:

	2014	2014	2013	2013
	(auditado)		(auditado)	
	(Millones de Pesos)	(Millones de dólares)	(Millones de Pesos)	(Millones de dólares)
Ingresos por rentas	\$1,784	\$134	\$967	\$75
Otros ingresos operativos	200	15	121	9
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(451)	(34)	(245)	(19)
Honorarios y gastos diversos	(242)	(18)	(183)	(14)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	1	-	4	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(44)	(3)	140	11
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	206	16	184	14
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(40)	(3)	1	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(499)	(36)	46	4
<b>Utilidad de operación antes de gastos relacionados con adquisición</b>	<b>914</b>	<b>71</b>	<b>1,035</b>	<b>80</b>
Gastos relacionados con adquisiciones	-	-	(80)	(6)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>914</b>	<b>71</b>	<b>955</b>	<b>74</b>
Productos financieros	32	2	1	-
Gastos financieros	(459)	(35)	(442)	(34)

<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>(427)</b>	<b>(32)</b>	<b>(441)</b>	<b>(34)</b>
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>487</b>	<b>39</b>	<b>514</b>	<b>40</b>

Las siguientes tablas demuestran tanto el crecimiento como la estabilidad de Terrafina presentados durante el último año de operaciones.

### Ingresos por Rentas

Nuestro ingreso deriva principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios. El monto actual de ingreso de los arrendamientos se reconoce en una base de línea directa durante la vigencia del arrendamiento. El ingreso por renta no incluye ingreso devengado en virtud de ser un concepto no monetario.

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 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. %
		<i>(millones de Pesos)</i>				<i>(millones de dólares)</i>		
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>1,737.4</b>	<b>457.9</b>	<b>411.3</b>	<b>11.3%</b>	<b>130.7</b>	<b>33.1</b>	<b>31.6</b>	<b>4.9%</b>
Ingresos Devengados <sup>1</sup>	46.9	6.2	26.5	-76.5%	3.6	0.5	2.0	-77.8%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>199.7</b>	<b>45.3</b>	<b>52.6</b>	<b>-14.0%</b>	<b>15.1</b>	<b>3.4</b>	<b>4.0</b>	<b>-16.7%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	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	-
<b>Ingresos Netos</b>	<b>1,984.0</b>	<b>509.4</b>	<b>490.3</b>	<b>3.9%</b>	<b>149.4</b>	<b>36.9</b>	<b>37.6</b>	<b>-1.9%</b>

(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.

### Otros Ingresos Operativos

Los otros ingresos operativos están conformados por ingresos por servicios pagados por los arrendatarios de conformidad con sus contratos de arrendamiento y otros cargos que son pagados por los arrendatarios para los casos de terminación anticipada de los contratos de arrendamiento. El componente principal de nuestros cargos por servicio son gastos de bienes inmuebles e impuestos que nos pagan nuestros arrendatarios. La mayoría de nuestros arrendamientos son Arrendamientos Triples Netos, según el cual el arrendatario paga todos los gastos operativos y gastos no operativos, incluyendo pero no limitado a, el impuesto predial, seguros, mantenimiento, seguridad, y otros gastos. Los gastos de bienes inmuebles e impuestos que nosotros pagamos se reflejan en el renglón "gastos operativos relacionados con propiedades de inversión".

En el 2014, se registraron \$15.1 millones de dólares de otros ingresos operativos que provienen principalmente de los reembolsos de los inquilinos derivados de los contratos de arrendamiento triple neto.

En el cuarto trimestre de 2014, se registraron US\$3.4 millones, una disminución de 16.7%, o US\$0.7 millones comparado con el cuarto trimestre de 2013.

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.

Otros ingresos operativos se reconocen en el ejercicio contable en el que se prestan los servicios.

#### **Utilidad Neta No Realizada a Valor Razonable de los Préstamos**

Para una descripción de la metodología utilizada para calcular el valor razonable de los préstamos, ver la Nota 5 y 6 de nuestros Estados Financieros Auditados.

#### **Utilidad Neta No Realizada por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión**

Una propiedad arrendada para rendimientos de renta a largo plazo, para apreciación de capital o para ambos, se clasifica como propiedad de inversión. Las propiedades industriales en nuestro portafolio califican como propiedades de inversión y llevamos su contabilidad de conformidad con la NIIF 13, que establece un marco de medición de valor razonable. Nuestra propiedad de inversión se mide inicialmente a su valor de adquisición, incluyendo el costo de operaciones relacionadas y se registran a valor razonable, mismo que se determina por valuadores terceros independientes conforme a estándares internacionales de avalúo.

La utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso de las rentas por los arrendamientos actuales, asunciones respecto del ingreso de las rentas de arrendamientos futuros a la luz de las condiciones de mercado actuales y gastos que podrían esperarse en relación con nuestra propiedad de inversión. Debido a que nuestra moneda funcional son los Dólares, traducimos las utilidades (pérdidas) respectivas a Pesos al tipo de cambio promedio mensual. Fluctuaciones en el tipo de interés pueden resultar en un reporte más o menos elevado de ganancias o pérdidas año con año. La propiedad de inversión se deja de reconocer ya sea cuando se ha dispuesto de ella o cuando dicha propiedad de inversión ya no es utilizada o cuando de su disposición no se espera que pueda obtenerse beneficio económico futuro alguno. Cuando disponemos de una propiedad a valor razonable en una operación independiente, el valor en libros inmediato previo a la venta, se ajusta al precio de la operación, y el ajuste se registra en el estado de resultados integrales en el renglón de utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión.

#### **Gastos Operativos Relacionados con Propiedades**

Nuestros gastos operativos relacionados con Propiedades de Inversión comprenden erogaciones relacionadas con el mantenimiento, seguridad y pólizas de seguro de las Propiedades, así como gastos por servicios públicos. A pesar de que nos reembolsan ciertos gastos e impuestos de bienes inmuebles bajo nuestros Arrendamientos Triples Netos, nosotros pagamos dichos gastos por propiedades que no se rigen por los Arrendamientos Triples Netos así como propiedades desocupadas.

	Por el periodo desde el 20 de marzo al 31 de diciembre 2013 (auditado)		Por el periodo desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2014 (auditado)	
	(millones de dólares)	(millones de Pesos)	(millones de dólares)	(millones de Pesos)
Reparaciones y Mantenimiento <sup>(1)</sup>	(7.1)	(90.8)	(8.6)	(115.0)
Recurrente	(2.2)	(28.8)	(2.7)	(35.8)
No-recurrente	(4.8)	(62.0)	(5.9)	(79.2)
Impuestos Propiedad <sup>(1)</sup>	(1.9)	(24.2)	(7.4)	(101.8)
Operativos	(1.8)	(22.9)	(3.6)	(47.5)
No Operativos	(0.1)	(1.4)	(3.8)	(54.2)
Comisión por Administración de Propiedad	(1.6)	(20.2)	(3.0)	(39.4)

Electricidad	(1.7)	(22.0)	(2.8)	(37.4)
Comisión Agentes <sup>(2)</sup>	(3.0)	(38.5)	(4.4)	(58.9)
Seguro de Cobertura de Propiedad	(1.0)	(12.4)	(1.8)	(24.1)
Operativos	(0.9)	(10.9)	(1.6)	(21.1)
Administrativos	(0.1)	(1.5)	(0.2)	(3.0)
Seguridad	(0.7)	(9.0)	(1.0)	(13.5)
Publicidad	(0.2)	(2.4)	(0.1)	(1.6)
Otros gastos <sup>(3)</sup>	(1.1)	(13.7)	(1.6)	(21.3)
Operativos	(1.0)	(13.4)	(1.0)	(13.1)
Administrativos	(0.0)	(0.3)	(0.6)	(8.2)
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	(1.0)	(12.0)	(2.9)	(38.7)
<b>Total</b>	<b>(19.2)</b>	<b>(245.2)</b>	<b>(33.6)</b>	<b>(451.5)</b>

(1) Gastos relacionados con el mantenimiento, seguros, impuesto predial, gastos de áreas comunes y gastos de seguridad pueden ser reembolsados por nuestros arrendatarios bajo ciertos contratos de arrendamiento. Ver "Otros Ingresos Operativos".

(2) Las comisiones a socios por arrendamientos incurridos por primera vez en una propiedad en específico se capitalizan cuando se pagan.

(3) Representa honorarios y gastos asociados con seguridad contra incendios, seguridad, limpieza, cuotas del parque industrial, honorarios a corredores inmobiliarios, estimación para cuentas de cobro dudoso (facturas con 120 o más días de vencimiento) otros honorarios y gastos diversos.

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 se utilizan para el cálculo de Ingreso Operativo Neto.

### Honorarios y gastos diversos

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 recurrentes 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.
	<i>(millones de Pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>			
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-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%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admon.</b>	<b>-241.7</b>	<b>-67.2</b>	<b>-55.2</b>	<b>21.7%</b>	<b>-18.0</b>	<b>-4.9</b>	<b>-3.7</b>	<b>31.3%</b>

### Utilidad (Pérdida) Neta No Realizada por Ajuste a Valor Razonable de Instrumentos Financieros Derivados

Registramos nuestros caps y opciones de tasa fija a valor razonable, que se determina usando modelos de descuento de flujo de efectivo. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales de los instrumentos, junto con las aportaciones de información observables significativa, que incluyen las tasas de interés, los márgenes de crédito y otros factores tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento y el riesgo de nuestras contrapartes. Dichos instrumentos financieros 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 instrumentos financieros derivados OTC clasificados en el Nivel 2 se valúan usando 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.

### Costo Financiero Neto

Nuestro costo financiero neto incluye todos los costos relacionados con nuestra deuda (incluyendo préstamos bancarios, comisiones y costos de adquisición de préstamos) menos ingreso financiero generado por intereses en cuentas bancarias. La siguiente tabla describe el desglose de nuestro costo financiero neto al 31 de diciembre de 2014:

	Por el periodo desde el 20 de marzo al 31 de diciembre		Por el periodo desde el 01 de enero al 31 de diciembre	
	2013		2014	
	(millones de Pesos)	(millones de dólares)	(millones de Pesos)	(millones de dólares)
Intereses devengados en cuentas bancarias .....	1	-	32	2
Intereses pagados por préstamos .....	256	20	447	34
Comisiones bancarias .....	186	14	0	0
Gastos de deuda .....	-	-	11	1
<b>Total</b> .....	<b>Ps. 441</b>	<b>\$ 34</b>	<b>Ps. 426</b>	<b>\$32</b>

### Liquidez y Recursos de Capital

Históricamente hemos financiado nuestras operaciones principalmente con fondos generados internamente y con préstamos bancarios.

	Periodo terminado 31 de diciembre	Año terminado el 31 de diciembre
	2013	2014
	(millones de Pesos)	(millones de Pesos)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación .....	(543)	1,241



Efectivo neto utilizado en actividades de inversión .....	(18,432)	(238)
Flujo de efectivo neto generado en actividades de financiamiento.....	19,801	2,580
Incremento neto en efectivo y en equivalentes de efectivo .....	826	3,583
Efectos cambiarios sobre efectivo y equivalente en efectivo .....	(97)	691

Nos proponemos satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes de capital, incluyendo flujos de efectivo derivados de operaciones, préstamos bajo varios contratos de crédito, emisión de acciones adicionales y utilizar nuestro balance de efectivo actual.

### Erogaciones de Capital

Los gastos que resulten en un aumento del valor de las propiedades de inversión o en flujos de efectivo futuros, tienen tratamiento de erogaciones de capital.

Al 31 de diciembre de 2014, realizamos erogaciones de capital por \$398 millones de Pesos principalmente para mejoras en nuestras propiedades de inversión actuales. Al 31 de diciembre de 2013, realizamos erogaciones de capital por un monto total aproximado de \$274 millones de Pesos.

### Obligaciones Contractuales y Compromisos

La siguiente tabla resume información relacionada con nuestras obligaciones contractuales materiales al 31 de diciembre de 2014.

Obligaciones Contractuales	Total	<1 año	1 - 3 años	> 3 años
		(millones de Ps.)		
Prestamos.....	\$ 10,975	\$ 0	\$ 6,585	\$ 4,390

### Obligaciones con Acreedores

Consideramos que el efectivo generado de nuestras operaciones, junto con las cantidades disponibles bajo nuestras diversas líneas de crédito así como los fondos que recientemente se obtuvieron de la oferta de capital serán suficientes para permitirnos cumplir con nuestras obligaciones de pago, costos continuos de operación, necesidades de capital de trabajo, requerimientos de distribuciones de resultados fiscales y requerimientos de gastos de capital por lo menos para los siguientes 12 meses. Nuestro comportamiento financiero y operativo futuro, nuestra capacidad para pagar o refinanciar nuestra deuda, nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones y restricciones contenidas en nuestros diversos contratos de crédito estarán sujetas a condiciones económicas futuras y a factores de negocios y otros factores, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Ver "Factores de Riesgo" y "Estimaciones Futuras."

Al 31 de diciembre de 2014, la deuda total de Terrafina era de Dls\$746 millones o Ps. 10,975 millones. El costo promedio de la deuda a largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.62%.

Denominación	Millones de Pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
<i>(al 31 de diciembre 2014)</i>						
<b>Deuda Largo Plazo</b>						

Línea de Crédito Revolvente <sup>1</sup>	Dólares	6,352.6	431.6	Libor + 3.50%	Interés	Mar 2016	-
Crédito GE <sup>2,3</sup>	Dólares	3,967.1	269.5	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Crédito HSBC Bilateral <sup>3</sup>	Dólares	655.3	44.5	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
<b>Deuda Total</b>		<b>10,975.0</b>	<b>745.7</b>				
Efectivo Neto		5,002.6	339.9				
<b>Deuda Neta</b>		<b>5,972.4</b>	<b>405.8</b>				

(1) Crédito sindicado con seis bancos.

(2) Crédito sindicado con cuatro bancos.

(3) Periodo de un año de gracia, sólo pago de intereses.

## Línea de Crédito Revolvente

El Fiduciario Emisor, en dicho carácter, como acreditado, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como garantes y Citibank N.A., Nassau Bahamas Branch, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Goldman Sachs Bank U.S.A., como acreditante, han celebrado el contrato de la Línea de Crédito Revolvente, con la participación de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente administrativo y como agente de garantías en Nueva York y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como único estructurador (*sole lead arranger*) y único suscriptor (*sole book running manager*), por un monto principal de hasta Dls\$500,000,000, cuyo destino es para fines corporativos generales, el desarrollo y la renovación de las Propiedades Industriales y la adquisición de otros activos, las nuevas Inversiones, el pago de cierta deuda y el pago de los costos y gastos de la emisión pública inicial. El 17 de septiembre de 2013 se celebró un convenio de aportación de propiedades adicionales a la garantía de este crédito y de adhesión de garantes adicionales a este crédito, incluyendo HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/307831, F/307890, F/307874, F/307858, F/307823, F/307866, F/307840, F/307882, como garantes adicionales. El contrato de la Línea de Crédito Revolvente fue modificado en 3 ocasiones el 26 de agosto de 2013 (relativo a la ampliación de ciertas restricciones para permitir la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco), el 3 de septiembre 2013 (para modificar ciertas condiciones relativas a las aportaciones de propiedades a la garantía del crédito) y el 5 de marzo de 2014 (relativo al método de cálculo del índice de cobertura de servicio de deuda).

La vigencia de la Línea de Crédito Revolvente es hasta el 25 de marzo de 2016, con una sola amortización de principal en la fecha de vencimiento.

La Línea de Crédito Revolvente tiene una tasa de interés de Libor más 350 puntos base.

La Línea de Crédito Revolvente contiene declaraciones, comunes para este tipo de operaciones, incluyendo entre otras: (i) debida existencia y capacidad; (ii) no violación de estatutos, convenios, acuerdos; (iii) validez de obligaciones; (iv) cumplimiento material con legislación aplicable (incluyendo la legislación ambiental); (v) no existencia de gravámenes, salvo los permitidos y divulgados; (viii) no existencia de litigios; (ix) condición financiera; y (x) deuda existente.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en la Línea de Crédito Revolvente se encuentran las siguientes; (i) cumplimiento con la legislación aplicable; (ii) pago de los impuestos aplicables; (iii) cumplimiento con la legislación ambiental; (iv) mantenimiento de la pólizas de seguro; (v) preservación y mantenimiento de la existencia corporativa; (vi) uso, cuidado y mantenimiento de los inmuebles; (vii) entrega de información; (viii) derechos de inspección; (ix) destino del crédito; (x) operaciones con afiliadas en términos de mercado; (xi) celebración de convenios de aportación con el fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la aportación de

inmuebles; (xii) obligación de indemnizar al agente y acreedores por daños; (xiii) mantenimiento de reservas; (xiv) mantenimiento del estatus de FIBRA; (xv) no incurrir en deuda adicional; (xvi) contratar derivados para cubrir riesgos de tasa de interés; (xvii) no crear gravámenes sobre los inmuebles; (xviii) no otorgar créditos; (xix) no llevar a cabo un cambio de control; (xx) no hacer inversiones salvo inversiones permitidas; (xxi) cumplir con ciertos índices de cobertura; y (xxii) no cambiar al administrador.

La Línea de Crédito Revolvente contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento (i) falta de pago; (ii) incumplimiento en mantenimiento de seguros; (iii) incumplimiento a las obligaciones de hacer y de no hacer; (iv) incumplimiento cruzado con otros créditos; (v) presentación de petición de concurso mercantil; (vi) falsedad de declaraciones; (vii) uso inapropiado de los inmuebles; (viii) transmisión no autorizada de los inmuebles; (ix) crear o permitir la existencia de gravámenes no permitidos sobre los inmuebles; y (x) que se impugne la validez del contrato de crédito o los demás documentos del crédito.

El acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

- Un Valor Neto Mínimo Tangible no menor a la suma de Dls\$536.25 millones, más una cantidad equivalente al 75 puntos porcentuales del flujo de efectivo neto de todas las emisiones y ventas de las participaciones del acreditado o sus subsidiarias, a partir de la Fecha de Cierre;
- Un Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, igual o mayor a 1.60 a 1.00 reducido a 1.57 a 1.00 hasta el 25 de diciembre de 2014 bajo un modificadorio al contrato de crédito del 26 de agosto de 2013 y reflejando un mecanismo para regresar a niveles iniciales gradualmente una vez expirado este plazo;
- Un Índice Máximo de Apalancamiento, igual o menor al 60 puntos porcentuales, aumentado a 65 puntos porcentuales hasta el 25 de diciembre de 2014 bajo un modificadorio al contrato de crédito del 26 de agosto de 2013 y reflejando un mecanismo para regresar a niveles iniciales gradualmente una vez expirado este plazo;
- Un Índice Máximo de Apalancamiento Global, igual o menor al 60 puntos porcentuales, aumentado a 65 puntos porcentuales hasta el 25 de diciembre de 2014 bajo un modificadorio al contrato de crédito del 26 de agosto de 2013 y reflejando un mecanismo para regresar a niveles iniciales gradualmente una vez expirado este plazo; y
- Un Índice de Cobertura de Servicio Fijo Mínimo, igual o mayor a 1.70 a 1.00.

Para garantizar sus obligaciones derivadas de la Línea de Crédito Revolvente, los acreditantes han constituido las siguientes garantías: un fideicomiso de garantía sobre las propiedades industriales y todos los flujos de efectivo derivados de las mismas, y un contrato de prenda sobre derechos fideicomisarios los acreditados originales.

En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo la Línea de Crédito Revolvente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de garantías en México, tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados y a ejecutar la garantía sobre dicho contrato de prenda, y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito así como gastos accesorios relacionados con los mismos.

A esta fecha, estamos al corriente en el pago de las cantidades debidas conforme a la Línea de Crédito Revolvente.

La Línea de Crédito Revolvente está sujeta a la legislación del Estado de Nueva York y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de Nueva York.

### **Crédito GE**

HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/308285 y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos con Actividades Empresariales

de Deutsche Bank F/128 y F/129, conjuntamente los tres como acreditados, el Fideicomiso Emisor, como garante limitado, celebraron el contrato de crédito (el “Crédito GE”) de fecha 27 de septiembre de 2013 con GE Real Estate México, S. de R.L., como Agente Administrativo y Agente de Garantías, y GE Real Estate México, S. de R.L., Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como acreditantes para una suma principal de Dls\$283,500,000.00 dividido en 3 porciones. La suma principal de Dls\$182,871,971.93 es relativa al reconocimiento y a la asunción de deuda existente de los fideicomisos DB F/128 y F/129 al adquirirse estos fideicomisos como parte de la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, y el remanente fue utilizado para financiar dicha adquisición y los gastos relativos a esta.

El Fideicomiso Emisor comparece en este crédito en capacidad de garante limitado, y su responsabilidad frente a este crédito solo aplica en ciertas circunstancias, en particular acciones contrarias a la Ley o que afecten deliberadamente la capacidad del agente de garantías de ejecutar de las garantías del crédito.

El Crédito GE tiene una tasa de interés que se calcula al obtener el resultado de sumar la Tasa Libor que se determine el primer día hábil del período de intereses de que se trate, más 3.50 puntos porcentuales. Los créditos existentes de los fideicomisos que se reconocieron y asumieron al momento de adquirir el Portafolio American Industries/Kimco se encontraban a tasa de interés fija la cual fue extinguida al asumirse esos créditos, y el costo por rompimiento de fondeo de dichos créditos fue pagado por el fideicomiso F/308285 como parte de los costos de la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco.

El Crédito GE contiene declaraciones, comunes para este tipo de operaciones, incluyendo entre otras: (i) debida existencia y capacidad; (ii) no violación de estatutos, convenios, acuerdos; (iii) validez de obligaciones; (iv) no existencia previa de litigios o demandas; (v) destino del crédito; (vi) cumplimiento material con legislación aplicable (incluyendo la legislación ambiental); (vii) no existencia de gravámenes, salvo los permitidos y divulgados; y (viii) condición financiera.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en el Crédito GE, se encuentran las siguientes; (i) entrega de información financiera de las acreditadas y de las propiedades en garantía; (ii) derechos de auditoría; (iii) cumplimiento con leyes y obligaciones contractuales; (iv) mantenimiento de seguros; (v) mantenimiento de permisos (vi) actualización de avalúos; (vii) derechos de inspección; (viii) mantenimiento de bienes; (ix) cumplimiento y pago de obligaciones; (x) cumplimiento con los contratos de arrendamiento, (xi) actualizaciones de avalúos, (xii) mantenimiento de reserva de principal e intereses; (xiii) mantenimiento de reserva de mantenimiento de las propiedades; (xiv) mantenimiento de reserva relativa al riesgo de incumplimiento de un inquilino específico bajo cierto contrato de arrendamiento relativo a una de las propiedades en garantía; (xv) aportación de derechos de cobro de nuevos contratos de arrendamiento; (xvi) no repagar el crédito antes del tercer aniversario de este; (xvii) uso y destino del crédito; (xviii) no asumir nuevos pasivos, salvo aquellos permitidos; (xix) no crear gravámenes adicionales, salvo aquellos permitidos; (xx) no cambiar el giro del negocio; (xxi) salvo en cumplimiento con lineamientos de arrendamiento contractuales, no modificar contratos de arrendamiento; (xxii) no realizar inversiones, salvo aquellas permitidas; (xxiii) no modificar los contratos de fideicomiso donde se encuentran constituidos las acreditadas o los garantes; y (xxiv) no cambiar el administrador de las propiedades sin el acuerdo previo de los acreditantes.

El Crédito GE contiene, entre otros, las siguientes causas de vencimiento anticipado: (i) falta de pago; (ii) falsedad de declaraciones; (iii) incumplimiento a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer; (iv) incapacidad para pagar deudas o presentación de petición de concurso mercantil; (v) pérdida del control de activos o embargo de activos; (vi) imposibilidad de cumplir con obligaciones del contrato, (vii) transferencia de bienes objeto del fideicomiso de garantía; (viii) permitir escisión, fusión o liquidación de los acreditados o liquidación de los garantes; y/o (ix) cambio de control sin aprobación previa de los acreditantes. A la excepción de obligaciones de pago, estas causas de vencimiento anticipado están sujetas a periodos de remediación que permiten subsanarlas dentro de un plazo después de producirse.

Para garantizar sus obligaciones derivadas del Crédito GE, los acreditados con fecha 27 de septiembre de 2013 han modificado y re-expresado a los fideicomisos F/824, F/128 y F/129 sobre ciertos bienes inmuebles de los acreditados y los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento respecto de los inmuebles de los acreditados.

En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito GE, el acreditante tendrá derecho a ejercer todos y cualesquier derechos y recursos habitualmente disponibles al acreditante de créditos garantizados y a ejecutar las garantías y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito así como gastos accesorios relacionados con los mismos.

A esta fecha, estamos al corriente en el pago de las cantidades debidas conforme al Crédito GE.

El Crédito GE está sujeto a la legislación de México, y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, México.

### **Crédito HSBC Bilateral**

HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/308293 como acreditado, celebró el contrato de crédito de fecha 27 de septiembre de 2013 (el "Crédito HSBC Bilateral") con HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor, por una suma total de principal de DIs\$48,000,000.

La vigencia del Crédito HSBC Bilateral es hasta el 26 de septiembre de 2018,. Existe un mecanismo contractual para prorrogar el vencimiento del Crédito HSBC Bilateral por un plazo de 24 meses adicionales bajo ciertas condiciones.

El Crédito HSBC Bilateral tiene una tasa de interés que se calcula al obtener el resultado de sumar la Tasa Libor que se determine el primer día hábil del período de intereses de que se trate, más 3.50 puntos porcentuales.

El Crédito HSBC Bilateral contiene declaraciones, comunes para este tipo de operaciones, incluyendo entre otras: (i) debida existencia y capacidad; (ii) no violación de estatutos, convenios, acuerdos; (iii) validez de obligaciones; (iv) destino del crédito; (v) cumplimiento material con legislación aplicable (incluyendo la legislación ambiental); y (vi) solvencia.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en el Crédito HSBC Bilateral, se encuentran las siguientes; (i) destino del crédito; (ii) cumplimiento con leyes y obligaciones; (iii) pago de impuestos; (iv) entrega de información financiera; (v) mantenimiento de seguros; (vi) derechos de inspección; (vii) mantenimiento de ciertos índices financieros; (viii) mantenimiento de una reserva de cobertura de servicio de deuda; (ix) mantenimiento de una reserva de mantenimiento de las propiedades en garantía; (x) aportación de los derechos de cobro relativos a nuevos arrendamientos a la cuenta prendada; (xi) no enajenación de los activos en garantía; (xii) no modificar el contrato del fideicomiso de garantía; (xiii) no cambio de control; y (xiv) no hacer distribuciones de los recursos relativos a las propiedades en garantía si existiere una causa de vencimiento anticipado.

El Crédito HSBC Bilateral contiene, entre otras, las siguientes causas de vencimiento anticipado: (i) falta de pago; (ii) falsedad de declaraciones; (iii) incumplimiento a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer; e (iv) incumplimiento de índices de apalancamiento y de cobertura de servicio de deuda que no fuere subsanado después de 20 días hábiles.

El acreditado deberá mantener en todo momento un índice de apalancamiento igual o menor a 70 puntos porcentuales, un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.2 y un índice de rendimiento de la deuda (el resultado de dividir el ingreso operativo neto de las propiedades en garantía por el monto total de la deuda) igual o mayor a 13 puntos porcentuales.

Para garantizar las obligaciones derivadas del Crédito HSBC Bilateral, los co-acreditados han modificado y re-expresado al fideicomiso F/666 sobre ciertos bienes inmuebles del acreditado, y los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento respecto de los inmuebles en garantía.

El Fideicomiso Emisor no garantiza las obligaciones del Crédito HSBC Bilateral.

En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito HSBC Bilateral, el acreditante tendrá derecho a ejercer todos y cualesquier derechos y recursos habitualmente disponibles al acreditante de créditos garantizados y a ejecutar las garantías y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito así como gastos accesorios relacionados con los mismos.

A esta fecha, estamos al corriente en el pago de las cantidades debidas conforme al Crédito HSBC Bilateral.

El Crédito HSBC Bilateral está sujeto a la legislación de México, y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, México.

### Nivel de Apalancamiento

El coeficiente de apalancamiento máximo que se pretende conservar, es del 50% del valor contable de nuestros activos, y el nivel de apalancamiento que se pretende tener después de la ejecución de la estrategia de crecimiento que se inició posterior a la recepción de los recursos de la reciente Oferta Global será de entre 38% y 42%.

(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
<b>Apalancamiento (LTV)</b>		<b>37.0%</b>

*Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV) como Deuda Total entre Activos Totales*

### Obligaciones con el Asesor

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tiene derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño.

### Requerimiento de la Legislación Fiscal

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2014, tributamos bajo el régimen de FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente hasta esa fecha y nuestra intención es seguir tributando bajo dicho régimen cada año en adelante, iniciando el 1° de enero de cada año, y terminando el 31 de diciembre de cada año. La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior. Conforme a la LISR, nuestro resultado fiscal por un ejercicio determinado se calcula disminuyendo de los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas por la LISR y en su caso las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Régimen Fiscal e Impuestos” de la presente Circular Única. Para satisfacer los requerimientos para calificar como FIBRA, tenemos la intención de pagar distribuciones de al menos el 95% de nuestro resultado fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs el o antes del 15 de marzo del ejercicio fiscal inmediato siguiente, el intermediario financiero debe retener ISR a una tasa de 30% sobre el monto del resultado fiscal distribuido en nombre de los Tenedores, en la medida en que los tenedores sean sujetos de ISR o no tengan derecho a alguna exención de ISR.

## Revelaciones Cualitativas y Cuantitativas Sobre el Riesgo de Mercado.

El riesgo de mercado es la exposición a un cambio adverso en el valor de los instrumentos financieros provocado por cambios en las tasas de interés, fluctuaciones en monedas extranjeras e inflación. La siguiente información cuantitativa y cualitativa se proporciona con respecto a instrumentos financieros de los que somos parte al 31 de diciembre de 2014, y de los cuales pudiéramos tener ganancias o pérdidas futuras. Esta discusión contiene estimaciones futuras que están sujetas a riesgos e incertidumbres.

La administración de riesgos es llevada a cabo por nuestro Asesor bajo políticas desarrolladas por PREI. El Asesor identifica, evalúa y cubre riesgos financieros conjuntamente con los asesores terceros especialistas y bancos que determina nuestro Asesor.

### **Riesgo en el Precio**

Estamos 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 dichos riesgos.

### **Riesgo de Flujo de Efectivo y Riesgo en la Tasa 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.

Asimismo, el Fideicomiso adquirió algunos derivados de tipo de interés con el fin de cubrir los préstamos anteriormente mencionados en la sección "obligaciones con acreedores". 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 notional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
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
<b>Total</b>					<b>\$454</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 firmen 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.

### ***Riesgo en la 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.

### ***Riesgo Financiero***

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, dichos 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 dichos 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 dichos 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 dichas inversiones se registraron en el pasado.

### ***Riesgos de Moneda Extranjera***

Estamos expuestos a riesgos cambiarios derivados de la exposición a divisas extranjeras 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.

El efecto en los activos netos de convertir activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos mexicanos por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2014 fue de 2,501 millones de Pesos y por el año concluido el 31 de diciembre de 2013 fue de 512 millones de Pesos.

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:

<b>Análisis de sensibilidad</b>	<b><u>31 de Diciembre de 2014</u></b>	<b><u>31 de Diciembre de 2013</u></b>
Tasa de cambio	\$14.7180	\$13.0765
Debilitamiento 10% (+)	\$16.1898	\$14.3842
Fortalecimiento 10% (-)	\$13.2462	\$11.7689
Activos netos	18,188 millones de Pesos	10,659 millones de Pesos
Activos netos ajustados (debilidad)	20,006 millones de Pesos	11,725 millones de Pesos
Activos netos ajustados (fortaleza)	16,369 millones de Pesos	9,593 millones de Pesos

### ***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 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

### ***Inflación***

La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Dichas disposiciones generalmente aumentan las Rentas Base Anualizadas durante la vigencia de los contratos de arrendamientos ya sea a tasas fijas o a incrementos indizados (basados en el índice de precios al consumidor estadounidense u otras medidas). Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 7.4% del ARB que representan aproximadamente el 7.4% de las Rentas Base Anualizadas no contenían disposiciones de incrementos indizados y podríamos vernos adversamente impactados por la inflación en relación a dichos arrendamientos. Asimismo, la mayoría de nuestros arrendamientos con Arrendamientos Triples Netos, los cuales pueden reducir nuestra exposición para aumentar los costos y los gastos de operación derivados de la inflación,

suponiendo que la Propiedad Inicial continúe arrendada y los arrendatarios cumplan con sus obligaciones de asumir la los cargos de dichos gastos.

### ***Políticas Contables Críticas***

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 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.

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.

Hemos identificado las siguientes políticas contables como las más importantes de la representación de nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación actuales.

### ***Reconocimiento de Ingresos***

Nuestros ingresos derivan de ingresos por las rentas, cargos por servicios y cargos por administración de propiedades.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del período de arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo por el cual el arrendador cede al arrendatario, a cambio de un pago o una serie de pagos, el derecho a utilizar un activo durante un período acordado.

Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos, el costo de incentivos se reconoce en el período 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 período contable en el que se presentan los servicios.

### ***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.

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 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.

## **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.

### **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. 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".

### **Inversiones en Títulos Representativos de Capital Social**

El Fideicomiso no realiza actividades de inversión o compra de títulos representativos de su capital social.

## **Principios Contables Emitidos Recientemente**

Normas y modificaciones a las normas existentes en vigor al 1 de Enero de 2014

No hubo normas, interpretaciones o modificaciones a las normas existentes efectivas por primera vez para el ejercicio que comenzó el 1 de Enero de 2014 que tuvieran un impacto material en el Fideicomiso.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas después del 1 de Enero de 2015

Una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2015, y no han sido aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros. Ninguno de ellos tendrá un efecto material en los estados financieros del Fideicomiso.

## PANORAMA GENERAL DEL SECTOR INDUSTRIAL

### Panorama Económico de México

En los últimos años, la economía mexicana ha experimentado tendencias macroeconómicas positivas y estables, incluyendo crecimiento del PIB y mayores exportaciones. Recientemente el gobierno mexicano aprobó un paquete integral de reformas estructurales que tienen la intención de fomentar el crecimiento económico.

#### Reformas Estructurales

El gobierno federal mexicano ha buscado re-establecer el crecimiento económico a través de ciertas reformas estructurales. En el último trimestre del 2013, un paquete integral de reformas, consideradas clave para lograr crecimiento económico, fue aprobado por el Congreso de la Unión.

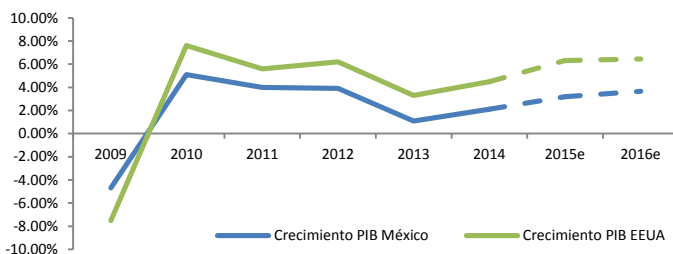
Además de las reformas estructurales aprobadas al final del 2013, el presidente Enrique Peña Nieto, anunció reformas adicionales al sector energético. Las recientes reformas al sector energético, podrían traer considerables implicaciones para el nivel de inversión en dicho sector, incluyendo el de hidrocarburos y eléctrico. Las reformas recientes procuran terminar con el monopolio estatal sobre la producción de petróleo que ha perdurado por más de medio siglo y promover eficiencias en el sector eléctrico. Asimismo, estas reformas pudieran ocasionar un fuerte cambio en la designación de capital al sector energético, lo que influiría en indicadores de oferta tales como índices de empleo, tasas de interés, y aumentos en la productividad a través de la inversión en tecnología. Desde el punto de vista de la demanda, las reformas pudieran traer consigo mayor crecimiento económico y una revaluación de activos, y un incremento en la inversión extranjera directa en el sector energético. Según la Secretaría de Energía, México se encuentra actualmente entre los 20 países con mayores reservas de petróleo en el mundo.

Sin perjuicio de lo anterior, no podemos garantizar que dichas reformas tengan impacto alguno sobre la economía mexicana y nuestras operaciones.

#### Crecimiento del PIB

El PIB en México ha crecido a una tasa promedio de 2.8% por año desde la crisis monetaria y bancaria en México en 1995, convirtiendo al país en la segunda economía más grande en Latinoamérica. La crisis financiera global, sin embargo, tuvo un impacto significativo en las condiciones económicas en México. El crecimiento del PIB en el 2014 fue del 2.1% comparado con el 1.1% registrado en el 2013.

#### Crecimiento del PIB EEUU y México



- El crecimiento del PIB en México ha seguido el crecimiento del PIB de EEUU debido a la relación cercana de sus economías, conocida como el *NAFTA Link*.
- Sin embargo, México, aún es una economía en desarrollo y por lo tanto se espera que tenga un mayor crecimiento en el 2015 y 2016, siendo la manufactura un factor clave.

Fuente: IMF, Banco de México y Banco Mundial

## Inflación

El crecimiento del PIB en México se ha acompañado de niveles de inflación estables manejados por el Banco de México, cuyo principal mandato es controlar los incrementos en los precios. Por los últimos cinco años, la inflación anual se ha mantenido por debajo del 4.0%.

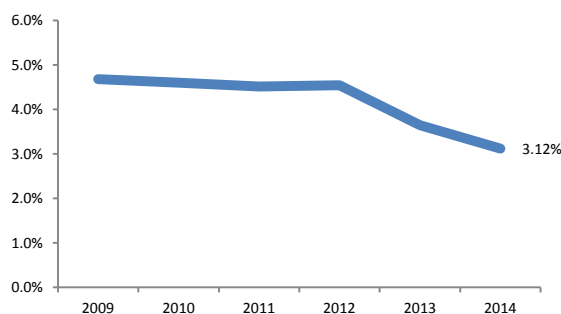
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
México	3.6%	4.4%	3.8%	3.6%	4.0%	4.1%
Indonesia	2.8%	7.0%	3.8%	4.3%	7.7%	8.4%
Brasil	4.3%	5.9%	6.5%	5.8%	5.9%	6.4%
Turquía	6.5%	6.4%	10.5%	6.2%	7.4%	8.2%

Fuente: INEGI e inflation.eu

El Banco de México ha mantenido bajas tasas de interés buscando una política expansionaria para fomentar el crecimiento estable. A diciembre de 2014, el Banco de México reportó una tasa de inflación anual de 4.08%. Según cifras del INEGI, de diciembre de 2009 a diciembre de 2011, la TIIE a 28 días permaneció relativamente estable por debajo de 5.0%.

- La TIIE es la tasa de interés interbancaria utilizada en México y es usualmente utilizada como Referencia para diversos instrumentos financieros.
- El Banco de México ha combatido tasas de interés bajas. En años recientes la TIIE ha sido reducida debido a una política monetaria expansionaria.

**Tasas de Interés en México (TIIE a 28 Días)**



Fuente: Banco de Mexico

## Inversión Extranjera Directa

Como consecuencia de la crisis financiera global del 2008, la inversión extranjera directa en México disminuyó en 2009. Mientras que la inversión extranjera directa no se ha recuperado a los niveles previos a la crisis, en los años 2010 y 2011, la inversión extranjera directa aumentó 27.9% y 24.8% comparado con la inversión extranjera directa en 2009, respectivamente. Además, también la actividad comercial de México ha comenzado a recuperarse, el balance comercial por exportaciones e importaciones de productos no derivados del petróleo ha mejorado significativamente desde su nivel más bajo en 2008 y ha regresado a su nivel histórico promedio. La inversión extranjera directa en 2013 fue de 39,171 millones de dólares, lo que representa el 3.1% del total del PIB.

## Comercio Exterior

En las últimas dos décadas, México ha implementado políticas fiscales y monetarias tendientes a abrir la economía mexicana al comercio y la inversión exterior. Un ejemplo de dichas políticas es la implementación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que comenzó en 1994 y formalizó los lazos comerciales entre México, Estados Unidos y Canadá. Debido a la escala de la demanda potencial de los Estados Unidos y Canadá, este acuerdo ha sido sumamente benéfico y promete continuar agregando valor en el futuro. Como resultado del

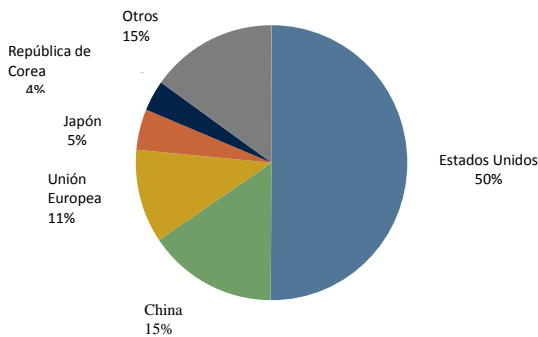
TLCAN, México concentra sus esfuerzos comerciales con sus vecinos del norte que representan aproximadamente el 80% de sus exportaciones totales.

En adición al TLCAN, México participa en el Foro de Cooperación Económica Asia-Pacífico (APEC) y la Alianza del Pacífico, dos instituciones que fomentan el crecimiento económico mexicano. APEC es una organización con 21 países miembros, cuyo objetivo es fomentar relaciones económicas en Asia-Pacífico al promover el libre comercio e inversión, así como la cooperación técnica y económica. La Alianza del Pacífico está conformada por Chile, Colombia, México y Perú, y busca mejorar la integración económica y relaciones comerciales entre sus miembros. De manera informal México tiene vínculos culturales e históricos con Centro y Sudamérica que facilitan el comercio y fomentan relaciones económicas. Aun cuando el comercio con América Latina es significativamente menor que con los Estados Unidos y Canadá, el 7.6% de las exportaciones totales de México se dirigen al sur del continente.

De acuerdo a la Secretaría de Economía, al término del segundo trimestre del 2014 México participa en 10 tratados de libre comercio con 42 países que en conjunto representan más del 60% del PIB mundial. 90% del volumen comercial de México se lleva a cabo con países con los cuales se tiene celebrados tratados de libre comercio, y las economías involucradas en dichos tratados de libre comercio representan dos terceras partes del PIB mundial. Los efectos de dichos acuerdos se reflejan en el incremento anual de las exportaciones e importaciones de México en un 8.7% y 8.2% respectivamente desde el 2002. Tanto exportaciones como importaciones incrementaron nuevamente en el 2013, por 2.4% y 3.7% respectivamente.

A diciembre de 2014, las exportaciones representaron aproximadamente el 35% del PIB, un índice útil cuando comparado con un indicador similar para los Estados Unidos (12%) y Brasil (12.5%). Por otra parte, 82% de las exportaciones mexicanas provienen del sector de manufactura. Estas atractivas estadísticas ciertamente son el reflejo de factores que hacen de México un lugar atractivo para invertir. De manera más notable, la proximidad a los Estados Unidos, la economía abierta y su compromiso con el crecimiento económico continúa atrayendo inversionistas al país.

**Desglose de Importaciones en México por País/Región**



Fuente: Organización Mundial de Comercio

- México exporta aproximadamente el 80% de sus exportaciones totales a EEUA y en 2013 importó aproximadamente \$226 mil millones de dólares de EEUA.
- En 2013, las importaciones en EEUA de México representan el 12.4% del total de importaciones a EEUA, lo que coloca a México como el tercer mayor importador a ese país después de China y Canadá.
- Las cinco categorías principales de importaciones fueron Vehículos, Maquinaria eléctrica, Aceite Mineral y Petróleo, Instrumentos Ópticos y Médicos.

Fuente: Office of U.S. Trade Representative

Fuente: INEGI y U.S. Census Bureau



## Panorama General del Sector Industrial

La producción industrial en México ha crecido de manera estable en la última década y continúa siendo un componente significativo del PIB. Mientas que la crisis financiera global resultó en una desaceleración del sector industrial, México ha experimentado un periodo de recuperación a partir del primer trimestre de 2010. Según cifras el INEGI, el IGAE (Indicador Global de Actividad Económica) reportó una mejora de 122.3 puntos en noviembre de 2010, a 133.1 puntos en noviembre de 2012, representando un porcentaje de crecimiento de 4.3% por año. *El CIA Fact-book* reporta que la producción industrial en México represento el 37% del PIB en el 2013.

La siguiente tabla muestra un panorama general del Sector Industrial:



### Visión General del Sector Inmobiliario Industrial

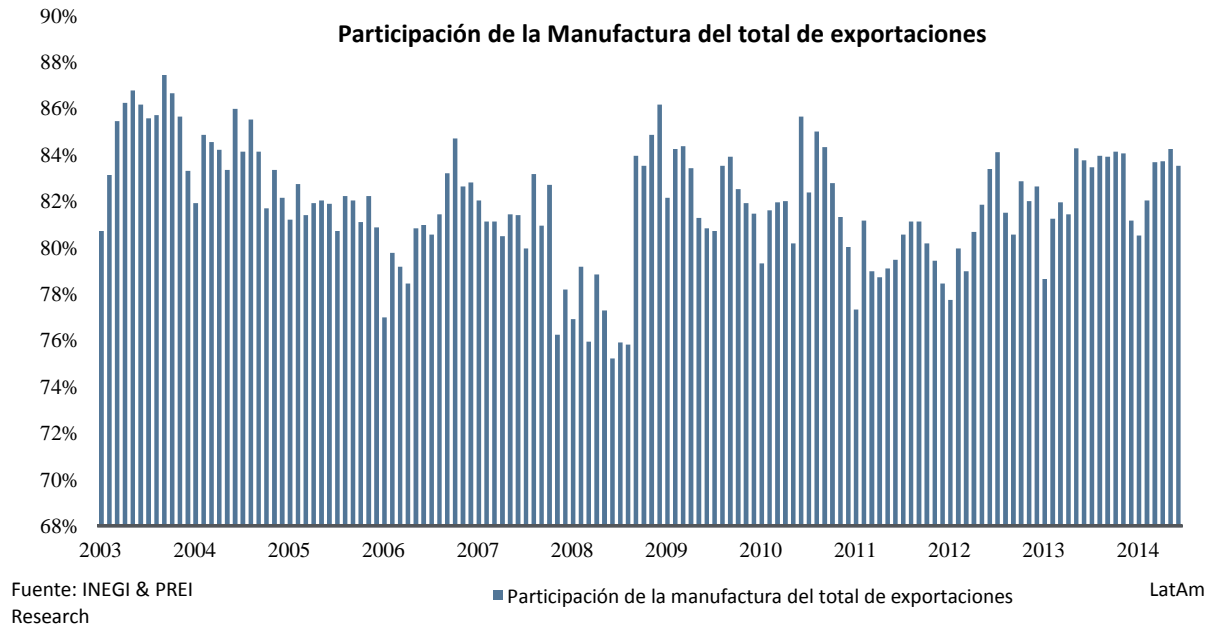
El sector inmobiliario industrial se suele dividir en dos categorías: de manufactura y de logística/distribución. Las propiedades de manufactura son generalmente instalaciones con un propósito especial (a excepción de la de ensamblaje ligero) propiedades que no pueden ser convertidas a otro uso sin renovaciones. Las propiedades de manufactura ligera son únicas ya que suelen combinar almacenamiento, ensamblaje y espacio de oficina para poder dar servicio a una amplia gama de clientes con diferentes necesidades. Las propiedades de distribución suelen ser más simples en su estructura física, ya que funcionan principalmente como instalaciones de almacenamiento con Andenes de Carga y los patios de maniobras. Por lo tanto, las propiedades de distribución, en general, son más fácilmente transferibles de un arrendatario a otro.

### Segmentación del mercado inmobiliario industrial

El mercado inmobiliario industrial, en términos generales, puede ser dividido en dos segmentos: propiedades industriales modernas de calidad institucional y propiedades industriales tradicionales o de segunda generación. Las propiedades industriales modernas de calidad institucional son usualmente diseñadas para distribución a gran escala, los 3PL, o los arrendatarios dedicados a la manufactura. Estas propiedades, y en particular las dedicadas a distribución, son, a menudo, fácilmente convertibles para satisfacer requerimientos de nuevos arrendatarios. Las características típicas de las propiedades industriales modernas de calidad institucional incluyen: (i) medidas de seguridad de almacenamiento, tales como sistemas de seguridad y vigilancia, sistemas de riego y sistemas de ventilación, (ii) soluciones óptimas de espacio, tales como placas grandes de piso, alturas libres y amplio espacio entre columnas y (iii) alta eficiencia de operación, incluyendo amplias y modernas áreas de estacionamiento. Las propiedades de segunda generación suelen ser limitadas en sus diseños de espacio, carecen de Andenes de Carga atractivos, y tienen áreas insuficientes cajones de estacionamiento, el espacio entre columnas es poco y presentan bajas alturas libres.

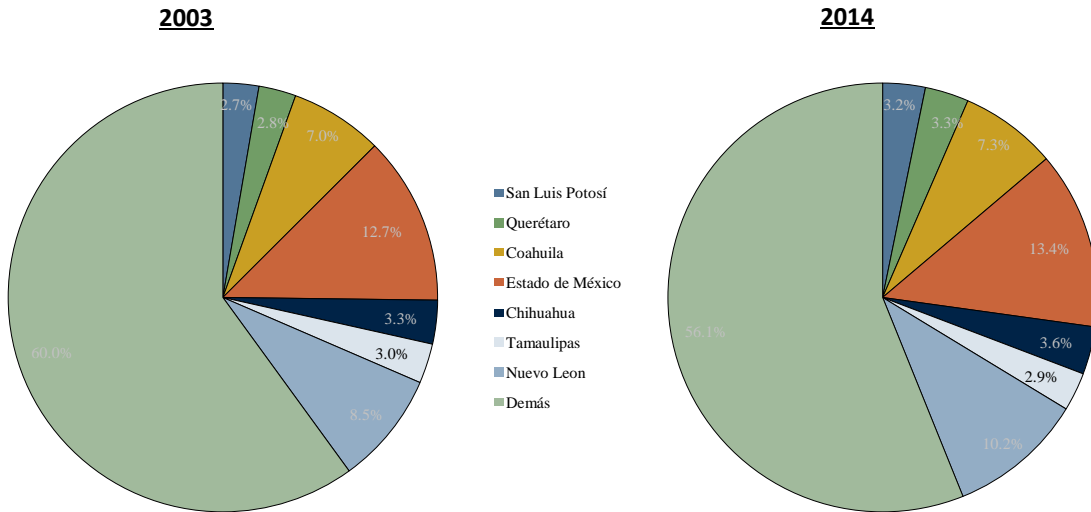
## Sector Manufacturero

El sector de manufactura es un componente significativo de la producción industrial, en México y uno de los sectores más relevantes para el crecimiento del PIB. Históricamente, el sector ha representado el 17.9%, el 17.6% y el 17.9% del PIB para el 2011, 2010 y 2009, respectivamente. Desde septiembre del 2012, el número se estabilizó en 17.6% del PIB. Estos resultados se obtuvieron a pesar de las contracciones en la economía estadounidense y los posibles efectos en la producción mexicana.



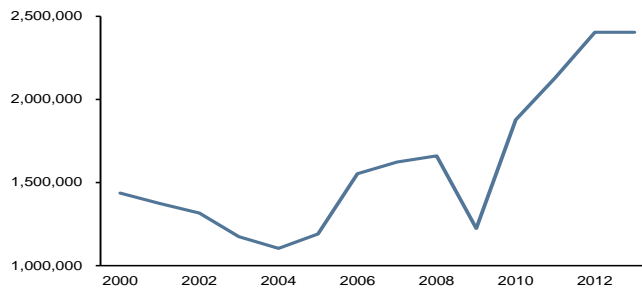
Al analizar más de cerca la producción y exportaciones, el sector automotriz ha superado otros sectores al incrementar su productividad lo suficiente para que se pueda esperar que México se convierta en el segundo exportador de automóviles a nivel mundial al final del 2014. Terrafina está posicionado en los mercados estratégicos que participan de esta creciente actividad industrial. A nivel estatal, los 7 mercados principales donde tiene presencia Terrafina, aportaron 43.9%, o aproximadamente \$4,685 mil millones de Pesos, del total de la producción de manufactura en el 2013, lo que representa un incremento del 40% del 2003. Esta tendencia sugiere que si se espera que México acelere su crecimiento económico a través del incremento en exportaciones, estos estados serían los que tendrían el mayor incremento en el futuro cercano.

### Producción Industrial por Estado



Fuente: INEGI

### Exportaciones de Autos (mm de unidades)



Fuente: AMAIA

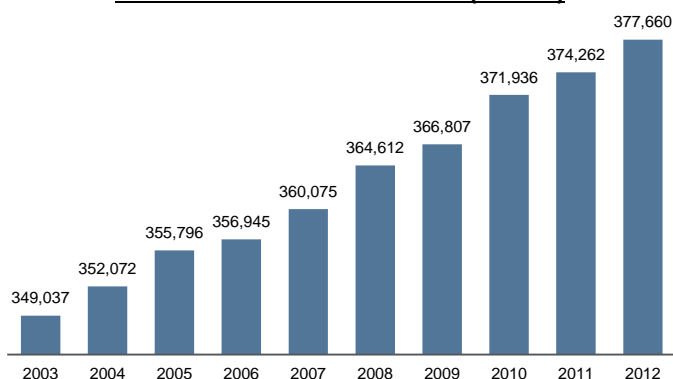
### **Sector de Logística y de Distribución**

La demanda doméstica en México ha retomado fuerza desde la crisis financiera de 1998. Después de haberse reducido en 8.1% en 2008, una de las mayores contracciones desde la crisis de 1995, la demanda doméstica regresado a niveles pre-crisis con un incremento del 4.2% en 2012. Aún más, las ventas misma tienda se han recuperado de manera significativa desde el 2008, a pesar de haber desacelerado para el 2013. Esta recuperación es registrada por la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, que reporto un incremento en ventas misma tienda del 4.7% en 2012, un tanto menor del crecimiento del 4.9% reportado en 2007, aun así representa un regreso a niveles de crecimiento pre-crisis. Como señal de cierta resistencia del sector a las condiciones económicas adversas del 2008, el ANTAD reportó que los minoristas experimentaron un crecimiento ligero aún durante dicho periodo, así mismo como destaca la resistencia de la economía mexicana a condiciones económicas adversas..

El INEGI, nota un incremento en la demanda doméstica como un indicador clave para evaluar la economía mexicana, y sitúa a México como uno de los pocos mercados emergentes capaces de desligarse de su dependencia en *commodities*.

Las tendencias mencionadas anteriormente, tendrán como resultado un incremento en la demanda por infraestructura adecuada en México. Debido al tamaño y a la topografía de México, su sector de logística y de distribución es parte vital de su capacidad para satisfacer la demanda tanto local como internacional. Según el INEGI, a septiembre de 2012, las actividades relacionadas con transporte, bodegas y almacenamiento representaron el 7.1% del PIB total de México. La reciente concientización de la necesidad de un sistema eficiente de logística se ve reflejada en el incremento en gastos en proyectos de infraestructura para mejorar los sistemas y redes de logística y distribución existentes en México. La gráfica a continuación ilustra el incremento en inversiones en mejoras de infraestructura, específicamente en relación con la construcción de carreteras.

#### **Desarrollo Carretero en México (en kms)**



Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transporte

Los puertos mexicanos son algunos de los más grandes en la región de América Latina y son utilizados por aquellas empresas que desean acceder al mercado mexicano, y aquellas provenientes de los mercados de Norteamérica y los mercados de Centroamérica. La distribución hacia y desde los puertos de México, invariablemente requiere de servicios de almacenamiento y de una red de distribución en todo el país y, en particular, en las regiones fronterizas, lo cual desencadena la demanda de servicios de almacenaje y logística.

En la última década, el sector comercial minorista también ha visto un crecimiento significativo. De acuerdo con la ANTAD, las ventas de los minoristas de la zona se ha más que duplicado durante los últimos diez años debido a la creciente demanda, especialmente en las ciudades pequeñas y medianas que tradicionalmente han experimentado baja penetración de venta. Se espera un incremento en los almacenes y centros de distribución como resultado de este crecimiento en el sector comercial.

#### **Ventajas Competitivas para el Sector Inmobiliario Industrial en México**

En años recientes, el gobierno mexicano ha implementado políticas diseñadas para posicionar a México como una oportunidad de inversión atractiva para inversionistas locales e internacionales. México es atractivo para inversión dado el incremento en la inversión en infraestructura, facilidad de reubicación, costos de mano de obra bajos y relaciones comerciales prestigiosas con Estados Unidos.

Entre los años 2007 y 2012, el gobierno mexicano destinó aproximadamente \$230 mil millones de Dólares para fundear el Programa Nacional de Infraestructura. Lo anterior es un indicador de que México ha tomado nota de la necesidad de desarrollar infraestructura adecuada para satisfacer la creciente demanda local y el creciente mercado de exportaciones. La inversión en capital físico del gobierno mexicano del cierre del año a la fecha (YTD)

es equivalente a \$116 mil millones de Pesos, un incremento del 42% del año anterior (YOY), lo cual está correlacionado con el incremento en el PIB. Durante dicho periodo, los proyectos de infraestructura de transportación representaron aproximadamente el 18% del presupuesto de egresos mexicano. La mayoría de este monto fue en la forma de inversiones de mejoras a aproximadamente 18,000 kilómetros de autopistas y carreteras. Esta inversión significativa ha tenido como resultado que aproximadamente 72% a 90% de las vialidades mexicanas estén al mismo nivel que el requerido por estándares internacionales.

El desarrollo de infraestructura es un estímulo considerable para la industria mexicana de logística al facilitar la expansión del transporte de carga tanto internacional como local. Lo anterior es especialmente cierto en México, donde tanto el comercio global y la demanda local están incrementando a un ritmo prometedor. México también ha invertido en el desarrollo de puertos, lo que incrementará de manera notoria del volumen de carga, considerando que México tiene acceso al Golfo de México y al Océano Pacífico. También es de considerar el compromiso del gobierno mexicano por expandir el sistema de ferrocarril por aproximadamente 1,500 kilómetros, desarrollando trenes suburbanos y mejorando diversos corredores multimodales entre los Estados Unidos y México. Dichos corredores tienen una importancia especial al facilitar las relaciones comerciales entre México y su socio comercial más importante: los Estados Unidos. El desarrollo de estos corredores incluye:

- El Corredor Mazatlán-Matamoros: consiste en un corredor de 1,242 kilómetros de autopista de este-oeste que conecta el Puerto de Mazatlán con el resto del país. El logro más destacable del proyecto es el Puente Baluarte (completado en 2012) que conecte la autopista entre Mazatlán y Durango. Esta autopista servirá como conexión entre dos de las industrias más importantes de México: la agricultura y la industria de manufactura y ensamblaje de automóviles.
- El Corredor Manzanillo-Tampico: consiste en un corredor de 985 kilómetros de autopista de este-oeste que servirá como autopista principal para transportar diversos bienes de ciudades fronterizas del norte del país.
- La extensión del Corredor Carretero del Pacífico: consiste en una ampliación de 3,075 kilómetros a carreteras existentes a lo largo de la costa del Pacífico, el Puerto de Guaymas, Topolobampo y Mazatlán. Esta importante vialidad mejorará la transportación y reducirá el congestionamiento.
- El Corredor Carretero del Golfo: este corredor de norte-sur se extiende por 246 kilómetros y consiste de una carretera interestatal de dos carriles de Tuxpan a Altamira, proporcionando una ruta alterna al norte de país, sin tener que ingresar a la ciudad de Tampico.
- La Carretera Panamericana o Carretera TLCAN: este corredor norte-sur se extiende por 1,734 kilómetros y ha sido la principal vía de carga de México a Estados Unidos. Una sección de la Carretera TLCAN de Querétaro a Atlacomulco permite que el tráfico proveniente o dirigido al Puerto de Lázaro Cárdenas evite transitar por la Ciudad de México.
- El Circuito Exterior Mexiquense: consiste en una red de autopistas que sirven de rutas alternas alrededor de la Ciudad de México, conectando con las autopistas México-Querétaro y México Pachuca, reduciendo la congestión vial y el tiempo de transportación.

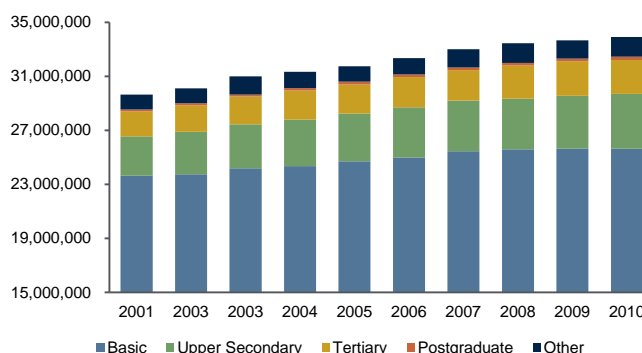
Hay cinco fuertes ventajas competitivas que colocan a México en el cuarto lugar en el sector inmobiliario y que pudieran colocarlo entre los países más atractivos para invertir.

## **1) Población**

China, uno de los principales competidores de México que atrae inversionistas extranjeros, históricamente experimentó altas entradas de capital debido a costos de mano de obra bajos. Los costos laborales en China han aumentado a tal grado que la Unidad de Inteligencia de The Economist (*Economist Intelligence Unit*) predice que

este incremento afectará las decisiones de reubicación de negocios en China. Adicionalmente, a diferencia de China donde los salarios han aumentado exponencialmente, según The Boston Consulting Group de Mexico (*The Boston Consulting Group*) los costos se han mantenido estables en México. Según AlixPartners, una firma de consultores global, se espera que los costos laborales en China alcancen los costos laborales de Estados Unidos para el 2020, mientras que los costos en México permanecerán estables. Además de los costos de producción bajos, los inversionistas internacionales pueden administrar riesgos de monedas extranjeras provocados por giros en las tasas de interés, cambios en el gobierno o cualquier otro factor utilizando contratos de arrendamiento, de servicio, de crédito y otros contratos denominados en Dólares. Como resultado de eso, México está posicionado para atraer inversionistas extranjeros, debido a su mano de obra estable, competitiva y calificada y a su estructura de costos. La red de noticias ThomasNet reporta que hasta 63% de ejecutivos de la industria manufacturera han seleccionado a México como el país más atractivo para establecer operaciones de manufactura. El cuadro a continuación ilustra el incremento en niveles educativos en México, indicando un incremento en la disponibilidad de trabajadores calificados.

**Nivel Educativo en México**

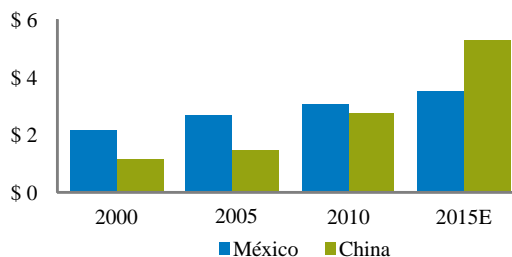


Fuente: Secretaría de Educación Pública

## 2) Salario/hora ajustado a la productividad

Se espera que para el 2015, los salarios de los trabajadores en China sean mayores a los salarios mexicanos. Mientras que el salario promedio en el sector de manufactura en China ha crecido exponencialmente, los salarios mexicanos han crecido a un ritmo muy estable. En 1996, la mano de obra China era más barata que la mano de obra mexicana; en 2009, era solamente dos veces más baja y actualmente sólo cuesta 15% menos. Además, si se ajusta por productividad, la mano de obra mexicana es más productiva por dólar que la de China y esa brecha se espera que se extienda en los años siguientes, haciendo de México un destino más atractivo para la inversión.

**Productividad Ajustada a ingresos/hora**



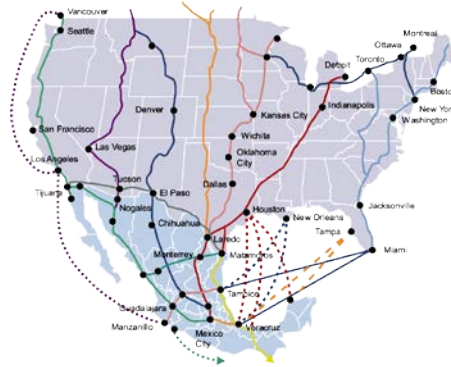
Fuente: The Boston Consulting Group

## 3) Acceso a Mercados

La proximidad de México y la estrecha relación comercial con Estados Unidos le proporciona a México una ventaja geográfica y cultural sobre otros países por inversión extranjera. En parte debido a que México celebró el TLCAN

(Tratado de Libre Comercio de América del Norte) con Canadá y Estados Unidos, México ha desarrollado marcos políticos, económicos, legales y sociales que inspiran confianza a un inversionista y promueven la inversión extranjera.

### Principales Canales Comerciales Entre México y EE.UU.



Fuente: Departamento de Transportes de EE.UU.

La ubicación geográfica de México permite dar servicio a los principales puertos de América del Norte, América Central y del Sur en menos tiempo ya que ofrece menor costo que otros mercados emergentes comparables. La siguiente tabla muestra la distancia entre ciertos mercados emergentes a los principales puertos de destino a nivel mundial. México tiene posibilidades de acceder al Pacífico y al Atlántico de una manera más oportuna y en un costo más efectivo que cualquier otro país de la región.

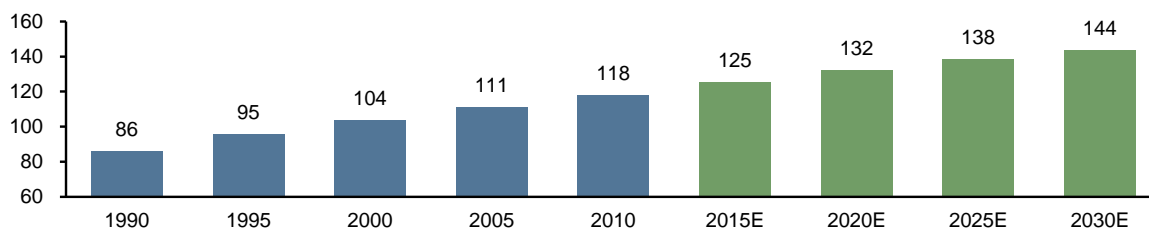
Distancia a (Días)	México	China	Brasil	Turquía
Nueva York EE.UU.	5	32	15	16
Rotterdam, U.E.	16	32	17	10
Yokohama, Japón	19	4	35	27

Fuente: Promexico 2013.

Las recientes inversiones de México en infraestructura, el costo de la gasolina, así como la mejora en las carreteras, ofreciendo una variedad de rutas entre Estados Unidos y Nueva York, representan unas de las ventajas del país.

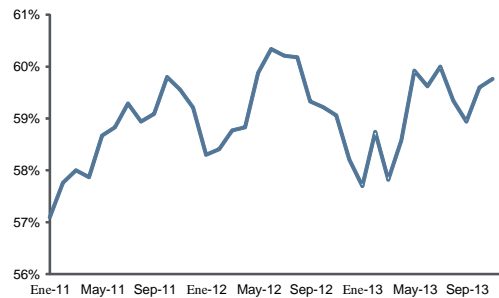
#### 4) Demografía Favorable y Clase Media Creciente

México es el segundo país más grande de Latinoamérica en términos de población, y es el número 11 más poblado del mundo. Según el último censo del INEGI en junio de 2010, México tiene una población de 112.3 millones y durante el último periodo de cinco años, ha experimentado una TCAC de 1.7%. Según el CONAPO, se espera que la población de México crezca 12% en los próximos 40 años.

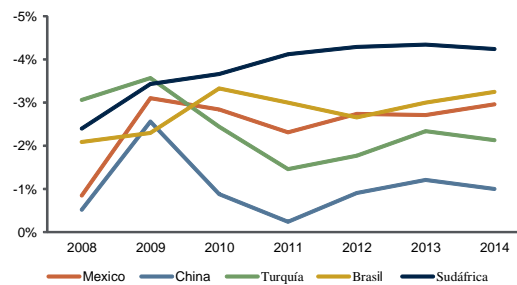


Además, se espera que en la medida en que madura la población mexicana, esto impacte de manera positiva los sectores de manufactura y logística, que deberán experimentar una mayor demanda de esta población económicamente activa y al sector consumidor de la población.

**Población Económicamente Activa (% del Total)**



**Confianza del Consumidor**



Fuente: INEGI

Estos cambios se ven reflejados en el crecimiento de la clase media mexicana. En los últimos años, el Índice de Desarrollo Humano (IDH), un indicador que mide la expectativa de vida de los países, años de escolaridad, años de escolaridad esperados, y el producto interno bruto per cápita, ha incrementado a una tasa mayor que el promedio de la región y del mundo. La combinación de los indicadores demográficos implica que México tiene bases sólidas para generar una demanda estable al tiempo que mejora la calidad de vida al mismo tiempo.

**5) Competitividad fomentada por regulación adecuada**

El TLC, que en 1994 eliminó la mayoría de los aranceles entre México, Estados Unidos y Canadá, ha dado a sus miembros amplia experiencia en comercio internacional. Adicionalmente al TLCAN, México ha firmado varios tratados comerciales con otros países de Latinoamérica. Como resultado, el TLCAN se ha vuelto cada vez más importante para las compañías canadienses y estadounidenses permitiéndoles beneficiarse de los tratados de libre comercio que México ha celebrado con economías emergentes en Latinoamérica (como Chile, Colombia, Perú y Venezuela) que tienen características económicas y demográficas atractivas, tales como una clase media creciente y economías flexibles, entre otras.



## NEGOCIO Y PROPIEDADES

### General

Somos un fideicomiso inmobiliario creado el 19 de marzo 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ARB representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9% (ver Tabla 1 – Principales métricas financieras y operativas). Al 31 de diciembre de 2014 nuestro Portafolio consistía de 231 propiedades inmobiliarias, incluyendo 218 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 31.0 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 91.2% al 31 de diciembre de 2014. Asimismo, contamos con 228 arrendatarios y más de 250 contratos de arrendamiento. Las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de Distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el buen desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Al 31 de diciembre de 2014, estimamos que nuestras 13 propiedades de reserva territorial pueden soportar, en su totalidad, aproximadamente 7.2 millones de pies cuadrados de ARB desarrollable, respaldado por nuestra amplia experiencia en originación, desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales. Nuestro asesor externo y nuestro equipo directivo cuentan con más de 70 años de experiencia conjunta en el sector industrial, así como con más de 30 millones de pies cuadrados adquiridos de ARB, casi 30 millones de pies cuadrados de ARB desarrollados y más de 15 alianzas estratégicas (*joint ventures*) con socios desarrolladores y operadores.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4.4% al inquilino más importante y de 22.1% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 59.7% de nuestro Portafolio en el norte, 20.8% en el Bajío y 19.3% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.84 años al 31 de diciembre de 2014. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 96% establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 11.6 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2014 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls\$4.82.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por Prudential Real Estate Investors. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades que aún no están completamente ocupadas de nuestro Portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano.

La estrategia de crecimiento de Terrafina ha resultado en un sólido desempeño operativo. Como resultado de nuestra adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, nuestro número de propiedades desarrolladas crecieron de 132 a 218 al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente la ARB de nuestras Propiedades creció de 20.1 a 31.0 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2014. Finalmente la ocupación incrementó de 85.9% al 91.2% al 30 de diciembre de 2014.

### **Nuestras Ventajas Competitivas**

**Patrocinio Institucional de Primer nivel:** Esperamos beneficiarnos de la amplia experiencia de la plataforma de bienes raíces verticalmente integrada de nuestro Asesor, su acceso a los mercados de capital, así como de su extensa inteligencia de mercado y capacidad de ejecución. PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de Prudential, opera un sistema integrado de negocios inmobiliarios en los Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y América Latina. Con una presencia global y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 30 de septiembre de 2014 PREI administraba aproximadamente Dls\$58.2 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$43.5 mil millones netos de deuda). PREI es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en México y América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde 2002. Al 30 de septiembre de 2014, PREI en México, administraba aproximadamente Dls\$4.2 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$2.8 mil millones netos de deuda). Desde 2003, PREI ha mantenido un equipo en la ciudad de México con responsabilidades de administración de inversiones inmobiliarias, incluyendo la adquisición, desarrollo y administración a través de Administradores Locales de Propiedades, financiamiento de fusiones y adquisiciones, al igual que administración de riesgos. Dicha estrategia le ha dado un profundo conocimiento del sector de propiedades industriales y a una comprensión sólida de los mercados locales. Los miembros senior del equipo de nuestro Asesor tienen experiencia probada en la adquisición, desarrollo, financiamiento y administración de inmuebles industriales y han generado el crecimiento de nuestro portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2003) a 31.0 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2014) conformado así el portafolio mejor diversificado y de mayor escala en México. Mediante un proceso de administración de activos disciplinado y dinámico, los miembros senior del equipo de nuestro Asesor han logrado aumentar la ocupación de las propiedades del Portafolio de aproximadamente 85.9% al 31 de marzo de 2013 a aproximadamente 91.2% al 31 de diciembre de 2014.

Como filial de PREI, nuestro Asesor tiene acceso permanente a los servicios integrales de auditoría, administración de riesgos, contratación de seguros, contabilidad, políticas de administración de efectivo y políticas y procedimientos legales y de cumplimiento. Adicionalmente, nuestro Asesor tiene acceso al conocimiento de PREI del mercado inmobiliario, economías de escala y un profundo conocimiento de nuestros activos y mercados, y experiencia en arrendamiento, administración de propiedades, comercialización, adquisición, desarrollo y actividades de financiamiento. La participación de PREI a través de nuestro Asesor dará continuidad a nuestras Propiedades y nuestras relaciones a largo plazo con arrendatarios. Creemos que, como propietarios de un portafolio industrial de alta calidad y diversificado en México con la relación que mantendremos con PREI, tenemos una ventaja competitiva para capitalizar las oportunidades que existen en el mercado inmobiliario de México.

**Portafolio Diversificado de Propiedades Industriales Atractivas y de Escala Significativa.** Nuestro Portafolio, hoy día, es el portafolio industrial de mayor calidad y diversificado, y estimamos que sería difícil de replicar debido a su tamaño, diversa composición y ubicación estratégica. Al 31 de diciembre de 2014, nuestro Portafolio se encontraba conformado por 218 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 31.0 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 7.2 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable (un 24% de nuestra ARB actual) situado a lo largo de nueve mercados industriales. Nuestras Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 59.9% de nuestro Portafolio en el norte, 21.0% en el bajío y 19.3% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.84 años al 31 de diciembre de 2014. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos

fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y sirve de cobertura contra fluctuaciones del tipo de cambio de peso-dólar. El tamaño de nuestro Portafolio nos permite alcanzar ingresos diversificados, eficiencia que deriva de las economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos logrado una participación importante en mercados atractivos, lo que creemos nos posiciona para beneficiarnos de la continua expansión económica de México.

*Propiedades Atractivas:* Creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales competitivas y con buena ubicación nos ha posicionado para aprovechar el crecimiento de la demanda por instalaciones industriales y de logística modernas en México. Hemos desarrollado propiedades de alta calidad y flexibles con características modernas como espacio entre columnas, techos altos, espacios de oficinas, Andenes de Carga grandes y profundos y con un buen acceso vehicular. Nuestro Portafolio es también relativamente joven, 59.5% del total del ARB fue construido entre 2004 y 2014, 15.0% del mismo entre 1999 y 2003; y el 25.4% antes de 1999. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, nuestro mantenimiento proactivo, junto con nuestra escala y diversificación geográfica, nos distingue de nuestros competidores en México.

*Diversificación:* Nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en una variedad de industrias, incluyendo la industria automotriz, electrónica, aeroespacial, bienes de consumo, bienes industriales y logísticos. Ningún arrendatario tiene más del 4.4% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio o más del 4.4% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2014. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2014 se dividía entre manufactura y distribución, con un 69.6% del mismo utilizado por arrendatarios dedicados a la manufactura, que por lo general operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 5 a 7 años mientras que el 30.4% utilizado por arrendatarios dedicados a la distribución y logística que operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 3 a 5 años.

*Ubicaciones estratégicas:* Durante la última década, las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio fueron adquiridas o desarrolladas en más de 35 ciudades diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PREI y posteriormente Terrafina para así poseer activos atractivos en mercados con perspectivas de crecimiento a largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística, y para los sectores comerciales y de almacenes de distribución. Nuestro Portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2014, tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Querétaro, Ciudad Juárez, y Ramos Arizpe. Creemos que muchas de nuestras propiedades tienen el potencial de alcanzar tasas de ocupación iguales o mayores a aquellas preexistentes en sus mercados como consecuencia de sus atractivas ubicaciones dentro de sus submercados, así como de nuestro enfoque administrativo práctico. Creemos que la calidad de nuestro Portafolio nos brinda una ventaja competitiva para atraer y retener arrendatarios a lo largo de los mercados en los que operamos.

**Estructura de Gobierno Corporativo Superior:** Creemos que nuestra estructura de administración interna y de asesoría externa refleja un enfoque bien pensado y prudente en materia de gobierno corporativo diseñado para atender los intereses de nuestros tenedores de CBFIs, y además para aprovechar las mejores prácticas institucionales de PREI, lo que proporciona una supervisión independiente. Al respecto, Terrafina es la única Fibra en México con un equipo 100% interno y dedicado, y fue la primer Fibra en México en conformar un Comité Técnico con mayoría independiente, y en tener un asesor externo institucional a través de un contrato flexible que se puede terminar en cualquier momento sin costo alguno o penalidad.

*Estructura Corporativa:* La facultad de tomar decisiones de nuestro negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes. Los Tenedores de nuestros CBFIs ejercen facultades de toma de decisiones a través de las Asambleas de Tenedores y son responsables de las decisiones de alto nivel, incluyendo la resolución de cuestiones planteadas por nuestro Comité Técnico y la remoción de nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico, compuesto en su mayoría por miembros independientes, supervisa a nuestra Subsidiaria, que a su vez está completamente dedicada y es compensada por nosotros, y designa y supervisa a nuestro Director General y Director de Finanzas. Nuestra Subsidiaria emplea y compensa al

Director General y Director de Finanzas de nuestro negocio, quienes son responsables de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo los objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con los inversionistas y creando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Asesor se constituyó para presentarnos recomendaciones estratégicas y de inversión que se ajusten a los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico. Nuestro Asesor es responsable de la aplicación del modelo institucional de PREI respecto de la administración de activos y riesgos de administración a través del acceso a sus mejores prácticas globales. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Nuestro equipo de administración interno se apoya en las capacidades de PREI relativas a la administración de portafolios y activos, administración de riesgo, mercados de capital, seguros y funciones operativas, incluyendo contabilidad, impuestos y tesorería, transmitiendo así economías de escala a Terrafina. Esta estructura brinda un equipo de administración interna que está totalmente dedicado a nosotros y está alineado a los Tenedores de los CBFIs y es responsable ante un comité técnico conformado con una mayoría de miembros independientes, y que al mismo tiempo se beneficia de la plataforma institucional de PREI, misma que creemos que por su tamaño le transmite a Terrafina eficiencias y economías de escala.

*Composición del Comité Técnico y Otros Comités:* Nuestro Comité Técnico está compuesto por siete miembros, cinco de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. Adicionalmente, nuestro Asesor está contractualmente facultado para nombrar directamente a un miembro de nuestro Comité Técnico. Nuestro Director General también es miembro y Presidente del Comité Técnico.

Contamos con cuatro comités compuestos por miembros de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. El Comité de Auditoría revisa los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayuda al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identifica, evalúa y recomienda candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Comité de Endeudamiento vigila el cumplimiento de las políticas de endeudamiento, apalancamiento e índice de cobertura de deuda.

**Equipo Interno de Administración Experimentado y Comprometido:** Nuestro equipo de administración interna tiene una gran experiencia en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Nuestro Director General, Alberto Chretin, tiene aproximadamente 17 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial. A lo largo de su carrera, el Sr. Chretin ha demostrado su experiencia en la operación de activos inmobiliarios y la capacidad de invertir eficientemente capital en la adquisición y desarrollo de inmuebles. Antes de formar parte de Terrafina, el Sr. Chretin se desempeñó como Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Chihuahua. En este cargo, el Sr. Chretin fue el responsable de atraer inversión extranjera y mexicana en la región, así como de promover la actividad industrial, el comercio y el turismo. Nuestro Director de Finanzas, Ángel Bernal, tiene aproximadamente 15 años de experiencia en instituciones financieras líderes, tales como LaSalle Investment Management, y GE Real Estate, incluyendo experiencia en la administración de riesgos, adquisiciones de propiedades inmobiliarias y actividades de consultoría en varios sectores. El señor Bernal es responsable de establecer la estrategia de administración financiera, asegurando mantener una apropiada estructura de capital, recursos de deuda, y supervisar el rendimiento de nuestro Asesor con respecto a la estrategia de administración financiera, incluyendo la contabilidad, la tesorería, planeación de pago de impuestos, la captación de capital y financiamiento. Antes de ocupar su cargo actual en Terrafina, el Sr. Bernal se desempeñó en el cargo de Vicepresidente y Director de Adquisiciones en LaSalle Investment Management México. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en Mckinsey & Company México.

*Requisitos de aprobaciones internas y responsabilidades claramente definidas:*

Contamos con ciertas políticas de control para llevar a cabo cualquier depósito, transferencia o distribución de fondos. En este sentido cualquier depósito transferencia o distribución de fondos debe ser aprobado por al menos 2 personas autorizadas. En el caso de pagos de impuestos, se requiere la aprobación de solo una persona autorizada. Entre las restricciones adicionales aplican a depósitos, transferencias o distribuciones de montos importantes. Adicionalmente, los pagos están sujetos a controles adicionales, como (i) políticas de verificación y de respaldo por documentos de soporte incluyendo facturas y documentación aplicable; (ii) cumplimiento con políticas anti corrupción y anti lavado de dinero de nuestro Asesor y de Terrafina; (iii) prohibición de pagos en efectivo y pagos por medio de cheque solo en casos excepcionales. El cumplimiento con estas reglas está verificado por auditorías internas de nuestro Asesor, por contadores externos y por auditorías contables anuales.

**Buen Desempeño y Ejecución Probada:** Creemos que nuestro desempeño desde la Oferta Pública Inicial a la fecha nos ha permitido entregar resultados operativos y financieros (ver Tabla 1-Principales métricas financieras y operativas) sólidos que demuestran un compromiso con la creación de valor, originación de nuevos negocios, acceso a financiamiento y disciplina financiera en la ejecución de nuestras estrategias de crecimiento tanto inorgánica como orgánica.

### **Estrategias de Negocio y Crecimiento**

**Oportunidad Macroeconómica:** Creemos que nuestro sector y nuestros inquilinos representan una oportunidad de inversión única, estando presentes en México, pero con actividad subyacente relacionada con la economía de los EE.UU. La posición geográfica de México lo ubica como un eje natural tanto con los EE.UU., quien es su principal mercado de exportación representando por aproximadamente el 80% de las exportaciones totales de México, como con el mercado de América Latina, en la actualidad uno de los mercados más atractivos dadas sus características demográficas y sus perspectivas de crecimiento. Según el Departamento de Comercio de Estados Unidos, se espera que para 2018 México pueda convertirse en el socio comercial de Estados Unidos más activo con exportaciones mexicanas que representen aproximadamente el 16% del total de las importaciones en los Estados Unidos. Teniendo en cuenta la ubicación de México así como una mano de obra barata y calificada presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de mano de obra como el caso de China. Además, durante la última década, el Gobierno Federal mexicano ha aumentado la inversión en infraestructura, incluyendo carreteras, ferrocarriles y puertos, lo que ha beneficiado a nuestras Propiedades.

También creemos que la eficiencia y la calidad de la mano de obra en México, incluyendo su alto nivel de especialización y capacitación, ofrece una ventaja competitiva a las empresas que operan en México. Actualmente México aventaja a Alemania, China y Estados Unidos en egresados de la licenciatura de ingeniería per cápita. Asimismo, a diferencia de los salarios en China que han crecido exponencialmente, de conformidad con *The Boston Consulting Group*, los costos de la mano de obra mexicana han crecido a un paso relativamente estable en los últimos años. Creemos que nuestras propiedades ubicadas en el norte, Bajío y centro de México están en condiciones para capitalizar el nivel de las exportaciones de productos de manufactura a Norteamérica.

Adicionalmente, el gobierno federal mexicano ha buscado re-establecer la solvencia y crecimiento económico a través de ciertas reformas estructurales. Mediante un paquete integral de reformas, consideradas clave para lograr crecimiento económico, se busca mejorar las condiciones económicas del país contando con reformas en los sectores energía, político, fiscal, financiero y telecomunicaciones.

Asimismo, las reformas pudieran ocasionar un fuerte cambio en el destino de la inversión extranjera directa – principalmente hacia el sector energético, lo que influiría en indicadores de oferta tales como tasas de interés, e índices de empleo y aumentaría la productividad a través de la inversión en tecnología. Desde el punto de vista de la demanda, las reformas pudieran traer consigo mayor crecimiento económico y una revaluación de activos.

México es la segunda economía más grande en América Latina y se esperaría una recuperación gradual en su crecimiento a medida que las condiciones económicas en Estados Unidos mejoren, siendo uno de los principales

impulsores en demanda externa viendo a México como un socio manufacturero clave. La expectativa en el mediano-largo plazo es la de una recuperación económica debido a la aprobación de reformas estructurales y que con la instrumentación y aprobación de leyes secundarias, se espera continuar avanzando en temas de competitividad y desarrollo económico. Además, las tendencias positivas en la demografía mexicana incluyen un mayor ingreso per cápita, acceso al crédito y un consumo doméstico más extendido, junto con una tasa de natalidad sostenida, que se traduce en una sostenida demanda de bienes y servicios para el futuro. De acuerdo con la CONAPO mediante el censo poblacional realizado en el 2010, aproximadamente 50% de la población mexicana está por debajo de los 26 años y 66% debajo de los 35 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de empleo, adquisición de una vivienda y obtención de independencia financiera.

Finalmente consideramos que las reformas en el sector energético, fiscal y en telecomunicaciones van a dar un estímulo a la inversión extranjera que detonará necesidades de bienes y servicios en México creando un empuje adicional a la demanda por espacios inmobiliarios industriales.

**Oportunidad de Crecimiento:** Creemos que nuestra estructura de operación, conocimiento de los jugadores de la industria y nuestra estrategia única para conformar asociaciones (*joint ventures*) y sinergias, nos proporcionan una ventaja única para implementar estrategias de crecimiento tanto a través de adquisiciones de carácter aditivo (*accretive*), como de desarrollo y arrendamiento de nuevos inmuebles. Creemos que tanto nuestra estructura de capital y situación financiera, como nuestra capacidad para beneficiarnos de las capacidades de inversión de PREI, nos diferencian de nuestros competidores. PREI actualmente administra ocho fondos institucionales y tiene una gran experiencia en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Ver “Nuestras Relaciones Institucionales”. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales, lo que efectivamente nos posiciona para crecer a través del desarrollo de expansiones para clientes actuales así como el desarrollo de edificios hechos a la medida (*Build-to-Suit*) y/o especulativos y mediante adquisiciones de propiedades en el sector industrial y en otros sectores siempre y cuando estos cumplan con los criterios de agregar valor al portafolio y a los inversionistas.

**Crecimiento Orgánico:** Pretendemos maximizar el flujo de efectivo en actividades que permitan continuar renovando arrendamientos existentes y arrendando el espacio existente en las propiedades del Portafolio incrementando la tasa de ocupación y en algunas situaciones aumentar las rentas. Por otro lado, Terrafina seguirá desarrollando expansiones de clientes actuales así como nuevos desarrollos obteniendo tasas de rendimiento superiores a las obtenidas por la adquisición de activos ya estabilizados.

*Crecimiento en la ocupación.* Al 31 de diciembre de 2014, nuestro Portafolio se encontraba arrendado en un 91.2%, quedando 2.7 millones de pies cuadrados disponibles para arrendar. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro Portafolio mediante nuestra presencia local y conocimiento de cada submercado industrial el uso selectivo de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas. Desde la Oferta Pública Inicial nuestra ocupación aumentó aproximadamente 5.3%, de 85.9% a 91.2%, en parte como resultado de la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, que tenía una tasa de ocupación del 92.3% al momento de la adquisición así como el crecimiento orgánico resultado de la cercana relación de nuestros administradores de propiedades con el mercado.

*Incremento contractual de las rentas:* Nuestros contratos de arrendamiento generalmente contienen incrementos contractuales anuales a las rentas relacionados con un índice de inflación, típicamente el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos para aquellos arrendamientos denominados en Dólares (siendo el 96% del total de contratos) y el índice de inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos.

*Oportunidades de nuevos desarrollos impulsadas por nuestras relaciones con arrendatarios existentes:* Hemos ampliado nuestras naves en terrenos contiguos a las mismas para satisfacer los requerimientos de expansión de nuestros arrendatarios, mismos que catalogamos como “Tierra para Posible Expansión”. Al 31 de diciembre de

2014, nuestro Portafolio contaba con terrenos suficientes para desarrollar 1.2 millones de pies cuadrados de ARB en tierras adyacentes a propiedades que ya han sido desarrolladas para futuras expansiones, lo que permitirá seguir agregando valor económico al Portafolio. Durante el 2014, desarrollamos expansiones por aproximadamente 54,000 pies cuadrados de ARB en expansión de 2 propiedades mismas que se encuentran arrendadas. Creemos que la sólida relación que tenemos con nuestros arrendatarios así como las características de los mismos nos proporciona oportunidades futuras de crecimiento.

**Crecimiento No Orgánico:** Planeamos utilizar nuestra red de contactos en la industria, nuestro enfoque único de establecer alianzas, sociedades o *joint ventures* de largo plazo y nuestro acceso a financiamiento y conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades estabilizadas en los principales mercados.

*Adquisiciones.* La industria inmobiliaria en México es una industria fragmentada que se compone principalmente de pequeños y medianos participantes con acceso limitado a capital y oportunidades de salida limitadas. La mayoría de los portafolios grandes han sido recientemente vendidos. Sin embargo creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiese estar disponible y esperamos que dicho flujo de oportunidades crezca y se materialice con recursos adicionales. De acuerdo con MexicoNow a enero de 2013, existían aproximadamente 500 millones de pies cuadrados en manos de desarrolladores locales. Sin embargo, nuestra prioridad es alocar recursos a la adquisición de propiedades que hagan sentido en el precio de oferta, ubicación y características similares a las del portafolio actual así como en el valor agregado que genera en el Margen ION y consecuentemente en el pago de Distribuciones. Debido a nuestro tamaño, alcance geográfico y potencial acceso a diversas fuentes de capital, siendo un fideicomiso listado, contaremos con oportunidades de consolidación de propiedades industriales en México. Ver “Políticas Respecto Ciertas Actividades – Políticas de Inversión”. El equipo de administración y nuestro Asesor están comprometidos con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes, acceso a financiamiento así como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición y potencializar nuestro acceso a capital. Un ejemplo de ello es la adquisición que consumamos dentro de los seis meses de nuestra Oferta Pública Inicial, de un portafolio de 84 propiedades industriales con un valor de 605 millones de dólares, para lo cual se requirió levantar financiamiento de manera expedita para consumir el pago de ello.

**Desarrollo de Reservas Territoriales:** Actualmente somos propietarios de reservas territoriales estratégicamente situadas, con un potencial de desarrollo estimado de 7.2 millones de pies cuadrados (24% de nuestra ARB actual), distribuido en 13 propiedades estratégicamente ubicadas en nueve submercados industriales que nos proporcionan un *pipeline* cautivo propio de posible desarrollo de edificios a la medida (*Build-to-suit*) y especulativos que apoyen internamente nuestra estrategia de crecimiento en el corto, mediano y largo plazo, así como generación de rendimiento atractivos, protegiendo los mismos de condiciones externas o potenciales burbujas especulativas. Es importante recalcar que la estrategia de Terrafina en el corto plazo es desarrollar edificios a la medida que han sido solicitados por clientes y que se cuenta con la seguridad de un contrato de arrendamiento. En el caso de proyectos sin arrendatarios comprometidos, creemos que las condiciones para su desarrollo involucran un análisis diligente de cada submercado donde los indicadores fundamentales soporten adecuadamente la pronta absorción de espacio en este tipo de proyectos. Tenemos como respaldo y apoyo la experiencia conjunta de nuestro Asesor externo y nuestro equipo directivo al haber desarrollado y comercializado de manera exitosa más de 30 millones de pies cuadrados de ARB, y de manera más importante con el arrendamiento de dicha ARB en los últimos 12 años.

Teniendo en cuenta la relación existente con Administradores Locales de Propiedades y el tamaño y la diversificación geográfica de nuestro Portafolio, tenemos la capacidad de trabajar simultáneamente con distintos desarrolladores locales en diferentes mercados, lo que nos proporciona la oportunidad de aumentar la escala manteniendo al mismo tiempo el control y la supervisión de cada inversión. Comparado con otros segmentos de bienes inmuebles, las características inherentes de los desarrollos industriales, junto con nuestras prácticas eficientes de desarrollo, implican menores gastos de capital y ciclos de gestación más cortos. Por otro lado, de ser necesario, tenemos la posibilidad de terminar cualesquiera de dichas relaciones en cualquier momento, sin costo

alguno, en caso de determinar que el administrador no tuviere un desempeño adecuado. En nuestra experiencia, el tiempo necesario para desarrollar una propiedad industrial es considerablemente menor al tiempo que se requiere para el desarrollo de propiedades comerciales o de oficinas. Una vez desarrollados y estabilizados, estos activos pueden funcionar como una fuente recurrente de ingresos de efectivo estable y de largo plazo. Para obtener más información acerca de nuestras reservas de tierra, véase “Negocio y Propiedades-Estrategia de Negocio y Crecimiento, Desarrollo de Reservas Territoriales”.

Contamos con alianzas con desarrolladores industriales que permiten un acceso privilegiado a las reservas territoriales de los socios. El desarrollo de reservas territoriales propiedad de nuestros socios podría añadir ~4.4mm pies cuadrados representando un crecimiento adicional de +10% en ARB.

**Administración Proactiva de Activos.** Hemos diseñado una estrategia de administración proactiva de activos, enfocándose en (i) la venta de propiedades no estratégicas para optimizar nuestro portafolio y mejorar sus métricas operativas y (ii) la realización de inversiones estratégica de gastos de capital. La implementación de dicha estrategia es consistente con nuestro objetivo de especializarnos en mercados clave a efecto de incrementar ingresos, mejorar la utilidad de los activos manteniendo un crecimiento constante y sostenible para nosotros y nuestros tenedores. Creemos que dicho enfoque nos distingue de nuestra competencia y nos permite establecer una relación de largo plazo con nuestros arrendatarios. A la fecha de elaboración de esta Circular Única, Terrafina anunció al mercado que alcanzó la etapa contractual mediante la firma de acuerdos para disponer un portafolio por un monto de US\$101 millones y misma venta se realizará al costo del valor de avalúo de las propiedades. Este portafolio está integrado por reservas de tierra y naves industriales cuya ocupación es 69.4%; aproximadamente un 85% de estos activos están ubicados en la zona noreste del país, en submercados tales como Tamaulipas. Por otro lado, es importante destacar que con esta operación logran ahorros en gastos de operación, de mantenimiento, financieros y en comisiones al asesor externo, lo cual resultan en que esta operación prácticamente tenga un efecto neutro a los Fondos Ajustados de la Operación (AFFO). Posterior a esta venta, se estima que la ocupación resultante del portafolio Terrafina sea de 93.4% tomando como referencia el último dato de ocupación publicado al mercado el 31 de diciembre de 2014 en 91.2%.

## Nuestro Portafolio

### Descripción de los activos Fideicomitidos

Nuestro Portafolio está conformado por 218 propiedades industriales desarrolladas y 13 propiedades de reserva territorial. Las propiedades que integran nuestro Portafolio deben cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por nuestro Comité Técnico. Para mayor información acerca de los lineamientos de inversión ver la sección “Políticas Respecto a Ciertas Actividades – Políticas de Inversión”. La siguiente tabla muestra la información relevante en relación con las propiedades que integran nuestro Portafolio al 31 de diciembre de 2014.

Mercado	Número de Propiedades	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje del ARB del Portafolio	Porcentaje de Ocupación <sup>(1)</sup>	Renta Base Anualizada (miles de Dólares)	Porcentaje de Renta Base Anualizada
Ciudad Juárez	41	5,267,497	17.0%	95.7%	22,426	16.4%
Chihuahua	37	4,129,384	13.3%	96.7%	21,301	15.6%
Cuautitlán Izcalli	13	4,002,793	12.9%	98.3%	20,816	15.3%
Otros Mercados del Bajío <sup>(2)</sup>	22	3,179,754	10.3%	97.2%	14,628	10.7%
Otros Mercados <sup>(4)</sup>	17	2,809,576	9.1%	89.1%	11,293	8.3%



Ramos Arizpe / Saltillo	15	2,514,205	8.1%	95.5%	10,413	7.6%
Querétaro	13	1,980,311	6.4%	78.6%	7,406	5.4%
Otros Mercado Fronterizos <sup>(3)</sup>	16	2,137,068	6.9%	68.9%	6,701	4.9%
Monterrey	16	1,669,306	5.4%	74.7%	5,970	4.4%
Guadalajara	5	1,293,328	4.2%	93.0%	6,573	4.8%
Tijuana	13	1,129,684	3.6%	91.8%	4,796	3.5%
Toluca	10	906,099	2.9%	90.4%	4,018	2.9%
<b>Subtotal</b>	<b>218</b>	<b>31,019,006</b>	<b>100.0%</b>	<b>91.2%</b>	<b>136,340</b>	<b>100.0%</b>
Reservas Territoriales	13	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>231</b>	<b>31,019,006</b>	<b>100.0%</b>	<b>91.2%</b>	<b>136,340</b>	<b>100.0%</b>

<sup>(1)</sup> Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2014.

<sup>(2)</sup> Otros Mercados del Bajío incluye Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao.

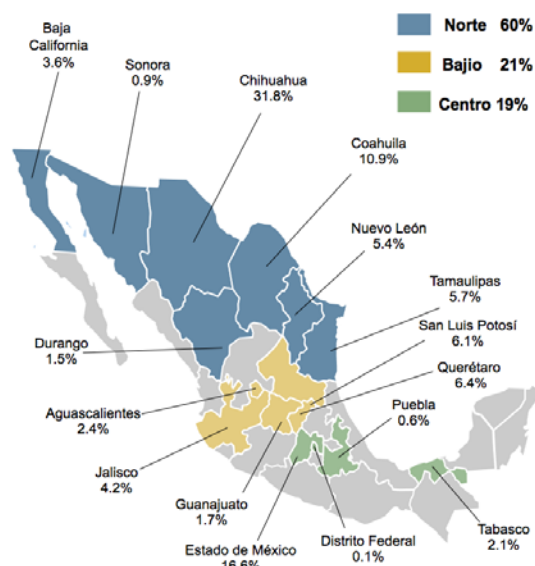
<sup>(3)</sup> Otros Mercados incluye Azcapotzalco, Camargo, Casas Grandes, Delicias, Durango, Gómez Farías, Gómez Palacio, Hermosillo, Huehuetoca, Monclova, Puebla, San Pedro de las Colonias, Torreón y Villahermosa.

<sup>(4)</sup> Otros Mercados Fronterizos incluye Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.

Para una lista completa de nuestro Portafolio por región, estado y ciudad, al 31 de diciembre de 2014, favor de referirse al Apéndice A.

Los inversionistas podrán consultar la información respecto de nuestros activos Fideicomitidos de manera periódica a través de los reportes trimestrales publicados en la BMV, así como la incluida en la presente Circular Única, o en cualquier otro documento de carácter público. Para mayor información acerca de los documentos de carácter público favor de ver la sección “*Documentos de Carácter Público*”.

Adicionalmente, la distribución geográfica del Área Rentable Bruta (pies cuadrados) al 31 de diciembre de 2014 fue la siguiente:



## Principales Mercados

Nuestro portafolio cuenta con una presencia significativa en los centros industriales más importantes de México, y es una representación del mercado de inmuebles industriales de México. A continuación se resumen nuestros principales mercados (clasificados por ARB) en Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ramos Arizpe, Monterrey, Guadalajara y Tijuana al 30 de junio de 2014:

**Ciudad Juárez.** Uno de los principales mercados de manufactura en México y el mayor mercado de bienes inmuebles industriales a lo largo de la frontera México/Estados Unidos. Ciudad Juárez comparte frontera con El Paso, Texas y se ha convertido en una de las áreas de comercio y tráfico de pasajeros más grandes del mundo desde que México presentó el programa maquiladora en 1964 y con crecimiento adicional desde la ratificación del TLCAN en 1994. Las fortalezas de este mercado incluyen una infraestructura de transporte sin paralelo y una fuerza de trabajo preparada y productiva.

**Chihuahua.** Gracias a su capacidad industrial y la madurez del sector aeroespacial en México, Chihuahua se ha convertido en uno de los centros industriales con mayor importancia en México, y destaca por su papel central en la cadena productiva del sector aeroespacial en México. Chihuahua concentra a más de 30 empresas del sector incluyendo a fabricantes de equipos originales como son Cessna, Textron y Honeywell.

**Cuautitlán Izcalli.** Ubicado aproximadamente a 32 kilómetros del norte de la Ciudad de México y forma parte del Área Metropolitana de la Ciudad de México, es una de las más grandes en el mundo con una población mayor a 20 millones de personas. El nuevo desarrollo industrial en esta región es impulsado por la reubicación de empresas manufactureras de Estados Unidos y el incremento en la demanda local de bienes y servicios. El mercado de Cuautitlán Izcalli atrae principalmente a empresas de logística y distribución que buscan reducir costos de operación.

**Querétaro.** Querétaro es uno de los centros de transporte claves de México, ubicada a una distancia equidistante de Monterrey, Guadalajara y la Ciudad de México. Cuenta con acceso conveniente a los puertos internacionales de Manzanillo en el Océano Pacífico y Tampico en el Océano Atlántico, respectivamente. La región actualmente cuenta con un crecimiento económico sólido, el cual esperamos que continúe debido a las inversiones de empresas dedicadas a la alta tecnología, particularmente en el sector aeroespacial.

**Ramos Arizpe.** Es un municipio de Saltillo, la capital del Estado de Coahuila y se encuentra en segundo lugar en México en términos de la cantidad de exportaciones internacionales. La región Saltillo/Ramos Arizpe es un centro clave para la industria automotriz global ya que en ella se producen aproximadamente uno de cada diez motores de gasolina en Norteamérica. Este mercado se encuentra ubicado a 300 kilómetros al sur de la frontera de Estados Unidos en Laredo, Texas y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada, infraestructura de producción existente, accesos a grandes mercados demográficos y una base amplia de proveedores. Ramos Arizpe ha demostrado un crecimiento estable, mismo que esperamos continúe en el mediano plazo.

**Monterrey.** Ubicada al noreste del estado de Nuevo León, Monterrey. Su área metropolitana es la tercera más poblada de México, así como una de las más prósperas. Monterrey ha sido una ubicación clave para inversiones por parte de corporaciones internacionales, tales como Sony, Toyota, Dell, Boeing y General Electric, debido a la ratificación del TLCAN en 1994. Estas inversiones han permitido que Monterrey cuente con uno de los ingresos más altos per cápita en México, una infraestructura moderna y una fuerza laboral bien preparada. La gran producción industrial de Monterrey es actualmente impulsada por la cercanía con la frontera con Estados Unidos y el incremento en la demanda doméstica de bienes y servicios.

**Guadalajara.** Es la segunda ciudad más grande de México y una de las diez ciudades más grandes de Latinoamérica en cuanto a su PIB. Guadalajara es uno de los mercados estratégicos en México y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada y capaz, una red sólida de transportación, y acceso a proveedores. Este mercado ha estado

sujeto al constante desarrollo e inversiones en centros comerciales y, por lo tanto se ha convertido en uno de los centros comerciales más sólidos de México. Guadalajara continúa siendo el objetivo de nuevas inversiones por parte de empresas comerciales, metalúrgicas, textiles, electrónicas y de software.

**Tijuana.** Ubicada en la sección noroeste de Baja California, 27 kilómetros al sur de San Diego, California. El mercado de Tijuana cuenta con dos de los puertos de entrada a México más importantes. La ubicación geográfica de Tijuana la hace una ubicación ideal para la manufactura y el comercio, y su proximidad con San Diego ayuda a las empresas a obtener administración calificada y a mitigar costos de transporte. Un porcentaje relevante de la producción del mercado consiste en artículos electrónicos y sus componentes, debido a que ha sido una ubicación clave para varias corporaciones japonesas y coreanas dedicadas a la industria de la electrónica.

## Diversificación Geográfica

Las propiedades que integran nuestro Portafolio están ubicadas en 35 ciudades, 16 estados de la República Mexicana, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Estas zonas geográficas representan áreas altamente industrializadas con tendencias demográficas positivas, incluyendo aumentos en población, crecimiento de empleos, infraestructura sólida y una extensa red de comunicaciones. Dentro de las áreas metropolitanas, las propiedades se distinguen por su ubicación dentro de parques industriales bien ubicados, en o cerca de aeropuertos, vías férreas y carreteras, incluyendo el corredor TLCAN. -La diversificación geográfica de nuestro Portafolio dentro de México reduce nuestra dependencia de alguna área o región económica. Dado que el norte de México es sede predominantemente de actividades de manufactura, y la región centro predominantemente de actividades de distribución, la diversificación geográfica también reduce nuestra exposición a un sector industrial específico.

### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las Propiedades al 31 de diciembre de 2014 (con base en ARB por pie cuadrado) se concentró principalmente en la región norte de México, misma que representó el 59.7% del ARB, mientras que para el Bajío y centro, representó 21.0% y 19.3% del ARB, respectivamente.

### Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	% del ARB Total al 4T14
<b>Norte</b>	8.8	8.8	18.4	18.4	18.4	18.5	18.5	18.5	59.7%
Baja California	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	3.6%
Sonora	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.9%
Chihuahua	2.4	2.4	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	31.7%
Coahuila	2.4	2.4	3.3	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	10.9%
Nuevo León	0.9	0.9	1.6	1.6	1.6	1.6	1.7	1.7	5.4%
Tamaulipas	1.4	1.4	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	5.7%
Durango	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.5%
<b>Bajío</b>	5.3	5.3	6.3	6.3	6.5	6.5	6.5	6.5	21.0%
San Luis Potosí	1.0	1.0	1.7	1.7	1.9	1.9	1.9	1.9	6.1%
Jalisco	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	4.2%
Aguascalientes	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7	2.4%
Guanajuato	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.7%

Querétaro	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	6.6%
<b>Centro</b>	5.8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	19.3%
Estado de México	5.0	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	16.6%
Distrito Federal	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1%
Puebla	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.6%
Tabasco	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	2.1%
<b>Total</b>	19.9	20.1	30.7	30.8	30.9	30.9	31.0	31.0	100.0%

Área rentable bruta en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

A continuación se muestra un resumen de indicadores clave de tasas de ocupación y renta promedio por pie cuadrado de nuestro Portafolio consolidado al 31 de diciembre de 2014.

### Ocupación y Rentas Promedio por Región

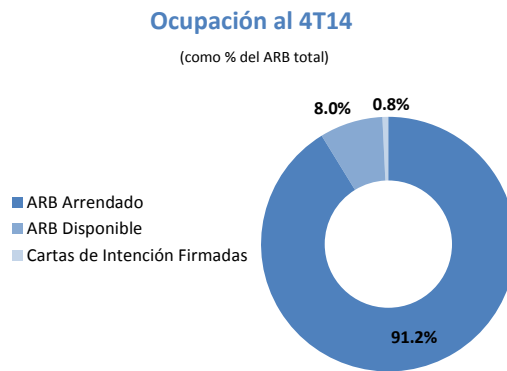
	<i>Al 31 de diciembre de 2013</i>		<i>Al 31 de diciembre de 2014</i>	
	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)
<b>Norte</b>	<b>88.5%</b>	<b>4.61</b>	<b>90.7%</b>	<b>4.68</b>
Baja California	79.1%	4.57	91.8%	4.63
Sonora	86.3%	3.83	86.3%	4.18
Chihuahua	94.6%	4.82	96.1%	4.87
Coahuila	95.2%	4.35	96.2%	4.44
Nuevo León	74.0%	4.49	74.7%	4.79
Tamaulipas	62.2%	4.21	62.3%	4.23
Durango	85.2%	3.9	100.0%	3.82
<b>Bajío</b>	<b>88.1%</b>	<b>4.86</b>	<b>90.7%</b>	<b>4.89</b>
San Luis Potosí	93.8%	4.75	98.9%	4.78
Jalisco	93.0%	5.36	93.0%	5.47
Aguascalientes	100.0%	4.47	100.0%	4.52
Guanajuato	81.1%	5.23	87.5%	4.88
Querétaro	77.3%	4.67	78.6%	4.76
<b>Centro</b>	<b>95.0%</b>	<b>5.09</b>	<b>93.6%</b>	<b>5.15</b>
Estado de México	94.1%	5.1	92.5%	5.23
Distrito Federal	100.0%	10.3	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	4.02	100.0%	3.84
Tabasco	100.0%	5.17	100.0%	4.78
<b>Total</b>	<b>89.7%</b>	<b>4.76</b>	<b>91.2%</b>	<b>4.82</b>

## Indicadores Clave del Portafolio

### Ocupación

La ocupación al 31 de diciembre de 2014 fue de 91.2%, un incremento de 154 puntos bases respecto del cuarto trimestre del 2013. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2014, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 3.3 mpc, de los cuales el 9.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 33.3% corresponden a renovaciones de contratos y 57.6% a renovaciones anticipadas. Esta última, nos permitió mejorar el perfil de vencimiento de 3.6 a 3.8 años así como la renta promedio. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí, Monterrey, Tijuana y Ramos Arizpe. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 234 mil pies cuadrados.



	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14
ARB arrendado	85.90%	85.70%	88.60%	89.70%	90.60%	91.10%	91.38%	91.20%
ARB disponible	12.30%	12.60%	10.10%	9.50%	8.90%	8.90%	7.85%	8.00%
Cartas de Intención firmadas	1.80%	1.70%	1.30%	0.90%	0.50%	0.00%	0.78%	0.80%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: PREI – Portfolio Management

### Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 4T14, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue 4.4% como porcentaje total de ARB, mientras que para los 10 y 20 clientes principales, el porcentaje fue 21.7% y 32.8%, respectivamente.

## Cientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(al 31 de diciembre 2014)</i>			
<b>Ciente Principal</b>	1.24	4.4%	4.4%
<b>10 Cientes Principales</b>	6.15	21.7%	22.1%
<b>20 Cientes Principales</b>	9.27	32.8%	33.7%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

### Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T14, manteníamos un total de 228 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 10% al 20% para los próximos cinco años.

A continuación se muestra el desglose de nuestros vencimientos de para los siguientes años:

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2015	19.9	14.6%	4.31	15.2%
2016	18.9	13.8%	3.91	13.8%
2017	16.3	11.9%	3.41	12.0%
2018	13.1	9.6%	2.77	9.8%
2019	27.4	20.1%	5.59	19.8%
Posterior	40.9	30.0%	8.30	29.3%

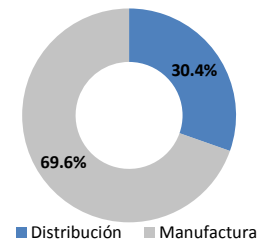
### Composición por uso

Al 31 de diciembre de 2014, 30.4% de las Propiedades se utilizaban para actividades de distribución y logística, mientras que 69.6% fueron utilizadas para actividades de manufactura, mientras que al 20 de marzo de 2013, 45% propiedades eran utilizadas para actividades de distribución y logística, y 54.5% para actividades de manufactura. Dicho cambio se debe principalmente a la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, que incluye un mayor número de propiedades con arrendatarios enfocados en manufactura.

	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14
Distribución	45.50%	47.50%	30.80%	31.30%	31.40%	30.90%	30.91%	30.39%
Manufactura	54.50%	52.50%	69.20%	68.70%	68.60%	69.10%	69.09%	69.61%

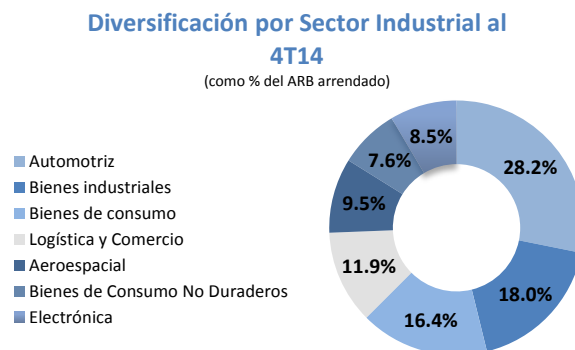
### Diversificación por Uso de Propiedad al 4T14

(como % del ARB arrendado)



## Composición por Sector

Al 31 de diciembre de 2014 la diversificación de arrendatarios por sector industrial es el siguiente:



A continuación se incluye un resumen de indicadores clave y rentas promedio por pie cuadrado, comparando propiedades que fueron aportadas en la Oferta Pública Inicial, con propiedades adquiridas por la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, el Portafolio consolidado al 31 de diciembre de 2014.

<i>(al 31 de diciembre 2014)</i>	Oferta Pública Inicial		Portafolio Al-Kimco		31-dic-14	
	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<b>Norte</b>	<b>84.30%</b>	<b>4.02</b>	<b>92.40%</b>	<b>5.12</b>	<b>90.66%</b>	<b>4.68</b>
Baja California	75.80%	4.57	100.00%	4.57	91.76%	4.63
Sonora	86.30%	3.83	-	-	86.32%	4.18
Chihuahua	94.80%	3.55	94.50%	5.24	96.07%	4.87
Coahuila	94.20%	4.22	98.10%	4.69	96.19%	4.44
Nuevo León	75.00%	4.23	72.70%	4.84	74.73%	4.79
Tamaulipas	55.80%	4.18	88.60%	4.29	62.34%	4.23
Durango	100.00%	3.9	-	-	100.00%	3.82
<b>Bajío</b>	<b>87.70%</b>	<b>4.74</b>	<b>90.10%</b>	<b>5.46</b>	<b>90.66%</b>	<b>4.89</b>
San Luis Potosí	88.90%	4.03	100.00%	5.55	98.88%	4.78
Jalisco	93.00%	5.36	-	-	92.97%	5.47
Aguascalientes	100.00%	4.47	-	-	100.00%	4.52
Guanajuato	100.00%	5.34	60.70%	5.02	87.49%	4.88
Querétaro	77.30%	4.67	-	-	78.65%	4.76
<b>Centro</b>	<b>94.90%</b>	<b>5.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>10.3</b>	<b>93.57%</b>	<b>5.15</b>
Estado de México	94.10%	5.1	-	-	92.49%	5.23
Distrito Federal	-	-	100.00%	10.3	100.00%	10.30
Puebla	100.00%	4.02	-	-	100.00%	3.84
Tabasco	100.00%	5.17	-	-	100.00%	4.78
<b>Total</b>	<b>88.30%</b>	<b>4.54</b>	<b>92.20%</b>	<b>5.16</b>	<b>91.22%</b>	<b>4.82</b>

## Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

Nuestro Portafolio se compara de la siguiente manera con las propiedades que fueron aportadas durante la formación de Terrafina:

Mercado	Portafolio Inicial			4T14		
	Número de Propiedades	ARB Total (millones de pies cuadrados)	Porcentaje del ARB del Portafolio	Número de Propiedades	ARB Total (millones de pies cuadrados)	Porcentaje del ARB del Portafolio
Ciudad Juárez	18	2.1	10.6%	41	5.3	17.0%
Chihuahua	3	0.2	1.1%	37	4.1	13.3%
Cuautitlán Izcalli	13	3.8	19.3%	13	4.0	12.9%
Otros Mercados del Bajío <sup>(2)</sup>	15	2.0	9.9%	22	3.2	10.3%
Otros Mercados <sup>(3)</sup>	8	1.8	9.2%	17	2.8	9.1%
Ramos Arizpe / Saltillo	13	2.3	11.4%	15	2.5	8.1%
Querétaro	12	2.0	10.1%	13	2.0	6.4%
Otros Mercados Fronterizos <sup>(4)</sup>	13	1.6	7.9%	16	2.1	6.9%
Monterrey	10	0.9	4.5%	16	1.7	5.4%
Guadalajara	5	1.3	6.5%	5	1.3	4.2%
Tijuana	12	1.0	4.9%	13	1.1	3.6%
Toluca	10	0.9	4.6%	10	0.9	2.9%
<b>Subtotal</b>	<b>132</b>	<b>19.8</b>	<b>100.00%</b>	<b>218</b>	<b>31.0</b>	<b>100.00%</b>
Reservas Territoriales	13	-	-	13	-	-
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>19.8</b>	<b>100.00%</b>	<b>231</b>	<b>31.0</b>	<b>100.00%</b>

(1) Nivel de ocupación en términos de ARB total al 31 de diciembre de 2014

(2) Otros mercados del Bajío incluyendo Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao. No incluye Querétaro o Guadalajara.

(3) Otros mercados incluyendo Casas Grandes, Durango, Hermosillo, Huehuetoca, Puebla y Villahermosa



## Desempeño de valores emitidos

A continuación se muestra una gráfica del rendimiento acumulado de Terrafina, el IPyC y movimientos ocurridos a lo largo del 2014:



Por otro lado, Terrafina ha realizado las siguientes distribuciones durante el 2014:

(millones de Pesos excepto donde se indique)	1T14	2T14	3T14	4T14	2014	2013	Var.
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	381.0	381.0	602.5	602.5	602.5	381.0	58.1%
Precio del CBF <sup>2</sup>	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%
<b>Distribuciones por CBF<sup>3</sup></b>	<b>0.5244</b>	<b>0.5769</b>	<b>0.4038</b>	<b>0.4226</b>	<b>1.9276</b>	<b>1.1792</b>	<b>63.5%</b>
Rendimiento de la Distribución Anualizada <sup>3</sup>	8.4%	8.7%	5.5%	5.6%	6.9%	4.5%	240 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 promedio al cierre del periodo

(2) Precio promedio del periodo. (3) Distribución por CBF<sup>3</sup> anualizado dividido entre el precio promedio del periodo. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado.

Las distribuciones realizadas en el 2013 no son trimestre calendario.

## Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones en su Caso Desinversiones

Nuestro enfoque de negocios está alineado al análisis y evaluación de operaciones de inversión que generen retornos atractivos y agreguen valor al portafolio. En cada operación, se hace uso de mejores prácticas, recursos, relaciones existentes así como la experiencia de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de inversiones.

Las actividades de inversiones se realizarán en base a las oportunidades que consideremos pertinentes y que pudiesen agregar valor a los inversionistas.

En el 2014, Terrafina realizó actividades de inversión enfocadas en el crecimiento orgánico del portafolio mediante expansiones a inquilinos existentes y por otro lado, mantenemos una postura activa para la adquisición de propiedades estabilizadas que agreguen valor al portafolio. Resultado de la emisión global de capital que exitosamente se concluyó en el mes de septiembre 2014, Terrafina cuenta con suficientes recursos para añadir aproximadamente 10 a 11 millones de pies cuadrados lo que fortalecerá la calidad del portafolio. El tiempo esperado para la ejecución de esta estrategia de crecimiento está en un rango de 10 a 18 meses.

Adicionalmente, Terrafina ha dado cumplimiento a los compromisos realizados con el mercado obteniendo sólidos resultados financieros y operativos como se muestra en la siguiente tabla:

Métrica Operativa	Al momento de la OPI (Marzo 20, 2013)	31 de diciembre de 2014	Variación
Número de Propiedades de Inversión	132	218	86
Presencia Geográfica	25 ciudades	35 ciudades	10
Número de Inquilinos	137	228	91
Diversificación Top 10	35%	22%	-13%
ARB (mm ft2)	19.8	31.0	56.6%
Ocupación	85.9% <sup>(1)</sup>	91.2%	5.30%
Renta Promedio por pie cuadrado (USD)	\$4.60	\$4.82	4.78%
Tasa de Renovación de Arrendamientos	58%	90%	32%
Valor de Mercado de las Propiedades de Inversión	Ps.12,554	Ps.24,299	93.6%
Ingresos Brutos	Ps. 377.2 <sup>(2)</sup>	Ps.509.4	35.0%
ION	Ps.252.1 <sup>(2)</sup>	Ps.442.3	175.4%
UAFIDA <sup>(3)</sup>	Ps.227.7 <sup>(2)</sup>	Ps.380.6	67.1%
Distribuciones (100% de AFFO)	Ps.147.6	Ps.254.6	72.5%
No. De CBFIs	381,014,635	602,487,069	58.1%
Distribuciones por CBFi	Ps.0.3870 <sup>(2)</sup>	Ps.0.4226	9.20%

### Iniciativa de venta de portafolio

Hemos diseñado una estrategia de administración proactiva de activos, a través de (i) la venta de propiedades no estratégicas para optimizar nuestro portafolio y mejorar sus métricas operativas y (ii) la realización de inversiones estratégica de gastos de capital. La implementación de dicha estrategia es consistente con nuestro objetivo de especializarnos en mercados clave a efecto de incrementar ingresos, mejorar la utilidad de los activos manteniendo un crecimiento constante y sostenible para nosotros y nuestros tenedores. Durante el 2013, completamos la venta de una propiedad en la ciudad de Monterrey por EU\$43 millones.

Con fecha 26 de febrero de 2015, Terrafina anunció que como parte de la iniciativa de reciclaje de capital, ha llegado a la firma de acuerdos para disponer un portafolio por un monto de Dls.\$101 millones realizándose esta venta al costo del valor de avalúo de las propiedades. El portafolio está integrado por reservas de tierra y naves industriales cuya ocupación es 69.4%; aproximadamente un 85% de estos activos están ubicados en la zona noreste del país. Mediante esta transacción, se espera lograr ahorros en gastos de operación, de mantenimiento, financieros y en comisiones al asesor externo, lo cual resultan en que esta operación prácticamente tenga un efecto neutro a los Fondos de Operación Ajustados (AFFO) de Terrafina. Posterior a la venta, se estima que la ocupación resultante del portafolio Terrafina sea de 93.4% tomando como base la ocupación al cierre del cuarto trimestre 2014 que se encontraba en 91.2%.

### Competencia

El mercado de propiedades industriales en México está sumamente dividido e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Los participantes locales se caracterizan por ser negocios familiares en una posición débil para satisfacer la demanda actual y futura, principalmente por falta de acceso a capital. Sin embargo, recientemente, y conforme la inversión en la industria inmobiliaria en México se ha vuelto más atractiva en comparación a otras formas de inversión, han incursionado en el mercado mexicano inversionistas con niveles de capital adecuados, incluyendo fideicomisos de inversión en bienes raíces públicos y fondos de inversionistas institucionales, principalmente de los Estados Unidos, lo que ha incrementado el nivel de la competencia. Nuestros principales competidos en México incluyen a Prologis, Inc. ("Prologis"), Macquarie Mexican Reit ("Macquarie"), y Fibra UNO. Los principales factores de competencia son: relacionados con el monto del arrendamiento, servicios

proporcionados, la naturaleza y condición de los inmuebles, y el valor atractivo. Para calcular el valor atractivo se utilizan factores como tasa de capitalización implícita, y el rendimiento de distribuciones.

## **Regulación**

### ***General***

Nuestras Propiedades se encuentran sujetas a varias leyes, reglamentos y normas. Creemos que contamos con las aprobaciones y permisos necesarios para operar cada una de nuestras propiedades y estamos en cumplimiento con las leyes aplicables.

### ***Temas Ambientales***

Nuestras operaciones se encuentran sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente o "LGEEPA", la cual establece el marco legal general que regula la preservación, restauración y protección del ambiente en México. Las disposiciones emitidas de conformidad con la LGEEPA engloban aéreas tales como el planeamiento ecológico, riesgo y evaluación del impacto ambiental, contaminación aérea, áreas naturales protegidas, protección de la flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, contaminación de tierra, entre otros.

Adicionalmente, nuestras operaciones están sujetas, dentro de otras, a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, y numerosas disposiciones conocidas como Normas Oficiales Mexicanas las cuales complementan las disposiciones ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y los descargos de agua residual dentro de la jurisdicción federal. Adicionalmente, los gobiernos de los estados mexicanos pueden emitir leyes ambientales específicas y reglamentos en relación con los temas que se encuentren dentro de sus jurisdicciones respectivas, siempre y cuando no estén expresamente reservadas a la jurisdicción federal. Las normas locales pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades locales y federales cuentan con las facultades necesarias para promover procesos civiles, administrativos y penales contra empresas que violen las leyes ambientales aplicables y pueden parar los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en materia de protección ambiental. Estas convenciones internacionales, una vez ratificadas por el senado, forman parte de la legislación mexicana. De conformidad con el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte, o el ACAAN, un acuerdo conexas al TLCAN, cada país perteneciente al TLAN, incluyendo México, debe asegurar que sus leyes y reglamentos ambientales sean ejecutados debidamente. Mientras que el ACAAN no faculta a ninguna de las agencias ambientales de las tres partes del TLCAN para ejecutar las leyes ambientales de otra de las partes, en el caso en el que un miembro del TLCAN no ejecute sus leyes ambientales domésticas, puede ser sujeto a un mecanismo de resolución controversias formado dentro del ACAAN, del cual pueden resultar penas monetarias, y en algunos casos, la suspensión de los beneficios del TLCAN.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos pendientes en nuestra contra en relación con temas ambientales. Creemos que nuestras operaciones cumplen en todos los aspectos materiales con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

## **Oficinas**

Nuestra oficina principal se encuentra ubicada en Paseo de la Reforma 412, Piso 18, Corporativo Reforma Diana, Col. Juárez, México, D. F. CP 06600. Nuestro número telefónico es +(52) (55) 5093 2770 y 55 5279 8109.

## **Empleados**

Nuestra Subsidiaria ha empleado al Director General y al Director de Finanzas de nuestro negocio, así como su pequeño equipo administrativo que los apoyan en sus funciones, quienes se dedican por completo y serán compensados en su totalidad por nosotros. El Director General y el Director de Finanzas desempeñan varias funciones corporativas y de administración, incluyendo, sin limitación, la formulación del diseño de estrategias de crecimiento y rentabilidad, la dirección de la ejecución de nuestra visión, metas y plan de negocios, la comunicación con mercados y relaciones con inversionistas, crear valor para nuestros CBFIs, así como el manejo de la relación de inversión y supervisión de actividades del Asesor.

## **Procedimientos Legales**

Actualmente no nos encontramos involucrados en litigio material alguno, ni a nuestro conocimiento existe amenaza de algún litigio material en nuestra contra o nuestras propiedades. Podríamos en cualquier momento estar involucrados en litigios rutinarios generados en el curso ordinario de nuestros negocios.

## **Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de Valores, en su Caso**

Al 31 de diciembre de 2014, no existían terceros obligados con el Fideicomiso.

## **Asambleas Generales de Tenedores**

### **I. Asamblea Ordinaria de Tenedores**

- i) Celebrada con fecha 18 de marzo de 2014
- ii) Quórum de instalación: 56.72%
- iii) Orden del Día.
  - a) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2013, atento a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Fideicomiso.
  - b) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual al 31 de diciembre de 2013, atento a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Fideicomiso.
  - c) Propuesta, discusión y, en su caso, ratificación y/o remoción de los miembros del Comité Técnico, atento a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (iii) del Fideicomiso.
  - d) Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.
- iv) Acuerdos adoptados:

**PRIMERO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2013, con los diferentes rubros que los integran, en los términos y condiciones que fueron expuestos en la Asamblea.

**SEGUNDO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2013, en los términos que fue presentado a la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo, en los términos de la Circular

Única, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al público inversionista.

**TERCERO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, ratifican la designación de los miembros del Comité Técnico, atento a lo previsto en la cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (iii) del Fideicomiso.

**CUARTO.** Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

## **II. Asamblea Ordinaria de Tenedores**

- i) Celebrada con fecha 18 de agosto de 2014
- ii) Quórum de instalación: 54.45%

iii) Orden del Día.

- a) Presentación por parte del Administrador del informe y plan correctivo para reducir el nivel de endeudamiento de la Fibra por debajo del 50% (cincuenta por ciento).
- b) Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

iv) Acuerdos adoptados:

**PRIMERO.** Se tiene por presentado el informe y plan correctivo para reducir el nivel de endeudamiento del Fideicomiso por debajo del 50% (cincuenta por ciento), en los términos en que el mismo fue expuesto por el Administrador a la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

**SEGUNDO.** Los Tenedores presentes aprueban, por mayoría de votos, designar como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez o cualquier otro apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

## **III. Asamblea Ordinaria de Tenedores**

- i) Celebrada con fecha 1 de septiembre de 2014
- ii) Quórum de instalación: 80.49%

iii) Orden del Día.

- a) Propuesta, discusión, y en su caso, ratificación de los Lineamientos de Apalancamiento y de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso.

- b) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de una emisión adicional de 280,000,000 (doscientos ochenta millones) de CBFIs (los "Certificados Adicionales") de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 3.2 y 3.4 inciso (h) del Fideicomiso, a ser utilizados para llevar a cabo adquisiciones de activos, para ser ofrecidos y/o colocados de manera pública o privada dentro y/o fuera de México o para el cumplimiento de cualquiera de los Fines del Fideicomiso, según lo determine la Subsidiaria.
- c) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y para llevar a cabo el canje respectivo del Título en el S.D. Indeval Institución para Depósito de Valores, S.A. de C.V., derivado del cambio en el número de Certificados en circulación en virtud de la emisión de Certificados Adicionales.
- d) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común y/o al Fiduciario para llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten con motivo del desahogo del presente Orden del Día, incluyendo llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para implementar las determinaciones que haga la Subsidiaria conforme a las facultades que le otorgue la Asamblea Ordinaria.
- e) Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

iv) Acuerdos adoptados:

**PRIMERO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, ratifican los Lineamientos de Apalancamiento y los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso, en los términos en los que se les dio lectura y quedaron agregados a la presente acta.

**SEGUNDO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban la emisión adicional de Certificados Adicionales en los términos en que fueron presentados a consideración de la Asamblea Ordinaria, y en este acto aprueban que el precio de dicha emisión, sus términos y condiciones y el uso y destino de dichos Certificados Adicionales, incluyendo cualquier opción de sobreasignación, sean los que al efecto determine la Subsidiaria, a quien se le delegan tales facultades, conforme a lo establecido en la presente acta.

**TERCERO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el canje respectivo del Título en Indeval, derivado de las modificaciones aprobadas conforme al segundo punto del orden del día de la Asamblea.

**CUARTO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, instruyen al Representante Común y al Fiduciario para que, en la medida que a cada uno le corresponda, con la colaboración y asistencia del despacho legal externo Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen los actos jurídicos y materiales necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas con motivo del desahogo del primer punto del Orden del Día, incluyendo sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades competentes, la suscripción de los documentos que resulten aplicables, el trámite de actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el canje del Título depositado en el Indeval, así como los demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

**QUINTO.** Los Tenedores presentes aprueban, por mayoría de votos, designar como delegados especiales de la presente Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

#### **IV. Asamblea Extraordinaria de Tenedores**

- i) Celebrada con fecha 1 de septiembre de 2014
- ii) Quórum de instalación: 79.15%

iii) Orden del Día.

- a) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones al Fideicomiso, al Título y a ciertos otros documentos para reflejar las recientes reformas a la Ley del Mercado de Valores y a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores, entre otras.
- b) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para aclarar la forma de calcular la Comisión por Asesoría pagadera al Asesor en relación con propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por menos de un periodo completo de pago de la Comisión por Asesoría en términos del Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión celebrado entre el Asesor, el Fiduciario y la Subsidiaria.
- c) Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que, como resultado de las modificaciones que se realicen con motivo del desahogo del Orden del Día, se lleven a cabo todas aquellas gestiones relacionadas con la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y para llevar a cabo el canje respectivo del Título en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- d) Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

iv) Acuerdos adoptados:

**PRIMERO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, de conformidad con la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso, aprueban las modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Título que fueron presentadas a consideración de la Asamblea, así como aquellas modificaciones accesorias que resulten consistentes con lo anterior, conforme a los términos y condiciones que constan en la presente acta.

**SEGUNDO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, de conformidad con la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso, aprueban la modificación al Contrato de Asesoría relativa al cálculo de la Comisión por Asesoría que fue presentada a consideración de la Asamblea, conforme a los términos y condiciones que constan en la presente acta.

**TERCERO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban llevar a cabo una actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el canje respectivo del Título en Indeval, derivado de las modificaciones aprobadas conforme al primer punto del orden del día de la Asamblea.

**CUARTO.** Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, instruyen al Representante Común y al Fiduciario para que, en la medida que a cada uno le corresponda, con la colaboración y asistencia del despacho legal externo Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C. y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso realicen los actos jurídicos y materiales necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas con motivo del desahogo del primer y segundo puntos del Orden del Día de la Asamblea, incluyendo, sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades competentes, la suscripción de los documentos que resulten aplicables, el trámite de actualización de los CBFIs en el RNV y el canje del Título depositado en el Indeval, así como los demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

**QUINTO.** Los Tenedores presentes aprueban, por mayoría de votos, designar como delegados especiales de la presente Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente,

realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.



## ACERCA DE LAS FIBRAS

### General

Una “FIBRA” es un vehículo de inversión dedicado a (i) la adquisición y desarrollo de bienes raíces en México con la intención de arrendar (o potencialmente vender) dichos bienes inmuebles, como es nuestro caso, y (ii) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, o (iii), a otorgar financiamiento para los fines referidos en los incisos (i) y (ii) anteriores. Una FIBRA es similar a un fideicomiso de inversión en bienes raíces (un “REIT”, por sus siglas en inglés) en Estados Unidos, según se describe más adelante. De acuerdo con la legislación mexicana, una FIBRA debe ser establecida como un fideicomiso de conformidad con un contrato de fideicomiso.

La introducción de las FIBRAS como vehículo de inversión en México en 2004 y el establecimiento de un régimen fiscal aplicable a las FIBRAS representa un nuevo tipo de valor mexicano disponible a inversionistas institucionales y minoristas. La estructura legal de una FIBRA resultó de las reformas introducidas durante varios años a (i) algunas estipulaciones de la ley y de las disposiciones fiscales mexicanas, (ii) disposiciones aplicables al mercado de valores en México, (iii) el régimen de inversión de las AFORES, permitiendo la inversión en FIBRAS por parte de Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (“SIEFORES”) y (iv) disposiciones fiscales anuales emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (misceláneas fiscales).

En particular, las disposiciones recientes bajo el régimen fiscal para las AFORES han clasificado a las FIBRAS como “instrumentos estructurados”. Como resultado, las SIEFORES pueden invertir en CBFIs emitidos por FIBRAS, sujetos a sus respectivas limitaciones de inversión (para SIEFORES 2, un máximo del 15% de sus activos netos y para SIEFORES 3 y 4, un máximo del 20% de sus activos netos, observando los criterios de diversificación previstos en las Condiciones Generales Aplicables al Régimen de Inversión para las SIEFORES emitidas por la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (“CONSAR”).

## Comparación de Ciertos Aspectos de FIBRAs y REITs.

Las normas y reglamentos que regulan a las FIBRAs en términos de la legislación mexicana tienen características similares, así como ciertas analogías, aunque difieren en muchos aspectos, con respecto a las normas y reglamentos que regulan a las REITs bajo la ley federal del impuesto sobre la renta de Estados Unidos.

	FIBRAs mexicanas	REITs de EE.UU.
<b>Distribución de resultados fiscales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deben distribuir anualmente a los inversionistas por lo menos el 95% del resultado fiscal de la FIBRA correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior y el intermediario financiero deberá efectuar una retención de ISR a la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido. Cuando el resultado de un ejercicio fiscal sea mayor que los montos efectivamente distribuidos por las FIBRAs a los Tenedores de los CBFIs, se requiere que la FIBRA pague ISR por cuenta de los Tenedores por la diferencia, a una tasa del 30% y el ISR así pagado por la FIBRA podrá ser acreditado por los Tenedores de los CBFIs que reciban posteriormente esa diferencia, en la medida en que el resultado fiscal esté sujeto a ISR para los tenedores de los CBFIs, sin dar lugar a una obligación de retención por la FIBRA respecto a dicha diferencia.</li> </ul>	<p>Generalmente, deben distribuir anualmente a los inversionistas, por lo menos el 90% del impuesto neto gravable, con ciertos ajustes.</p>
<b>Requisitos de Inversión</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deben invertir por lo menos el 70% de sus activos totales en (i) propiedades con la intención de arrendarlos, (ii) derechos a recibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichas propiedades, o (iii) préstamos para la construcción o adquisición de propiedades con la intención de ser arrendados o garantizados por una hipoteca.</li> </ul> <p>Las propiedades construidas o adquiridas por la FIBRA deben ser arrendadas o dispuestas para ser arrendadas y no pueden ser vendidas por la FIBRA dentro de un periodo de cuatro años después de la terminación de la construcción o de la adquisición de la propiedad respectiva, para poder retener los beneficios fiscales de la FIBRA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Generalmente, deben derivar por lo menos el 75% de sus activos totales en activos inmobiliarios (incluyendo capital y deuda), valores gubernamentales y efectivo.</li> <li>Generalmente, deben derivar por lo menos el 75% de sus ingresos brutos de ciertas fuentes relacionadas con bienes inmuebles y deben derivar por lo menos el 95% de sus ingresos brutos de dichas fuentes relacionadas con bienes inmuebles y otras fuentes de ingreso pasivo.</li> <li>Generalmente, sujeto a un impuesto punitivo del 100% sobre la venta de propiedades, que no sean propiedades en remate judicial, es decir "reservada primariamente para su venta a clientes en el curso ordinario del negocio".</li> </ul>
<b>Otras Consideraciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las personas físicas que sean Tenedores residentes en México y los Tenedores residentes en el extranjero que no tengan un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, estarán exentos del pago del impuesto sobre la renta sobre la ganancia derivada de la venta de CBFIs emitidos por la FIBRA si la venta correspondiente se hace a través de la BMV u otros mercados de valores reconocidos.</li> </ul> <p>Las FIBRAs se consideran vehículos transparentes ("pass through") para efectos fiscales mexicanos y el fiduciario de la FIBRA es responsable de calcular el resultado fiscal de la FIBRA para cualquier ejercicio fiscal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No más del 25% de los activos pueden ser acciones de subsidiarias gravables del REIT o TRSs.</li> </ul> <p>Para propósitos del impuesto federal sobre la renta de los E.U., un REIT calcula su ingreso gravable a nivel del REIT en forma similar a la de una corporación de los E.U. Sin embargo, a diferencia de una corporación, el REIT tiene derecho a una deducción por distribuciones pagadas.</p>

## **Principales Beneficios de una Inversión en una FIBRA en Comparación con Ciertas Otras Inversiones**

Creemos que los principales beneficios de la inversión en una FIBRA (comparados con ciertas otras inversiones) son:

- el potencial para apreciación de capital de los CBFIs en proporción al incremento en el valor de las propiedades en posesión de la FIBRA;
- acceso al mercado inmobiliario mexicano como una alternativa de inversión que puede ser fácilmente intercambiable y que tiene un precio de mercado rápidamente identificable;
- una diversificación más amplia respecto a la exposición geográfica, el tipo de propiedad y el número de arrendatarios, para inversionistas que buscan invertir en el mercado inmobiliario mexicano o en general para el portafolio de inversión de cualquier inversionista;
- las FIBRA pueden servir como vehículo para atraer inversión extranjera a México; y
- los beneficios fiscales aplicables.

Las FIBRA fomentan el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano al proporcionar un vehículo a través del cual los inversionistas institucionales y al menudeo pueden tener acceso a este mercado, sirviendo como fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los inversionistas.

Creemos que una FIBRA que cotiza en la BMV tiene varios beneficios bajo las leyes fiscales mexicanas, tales como no estar sujetas al impuesto sobre la renta para algunos inversionistas y exentar a aquellos inversionistas que califican como inversionistas exentos bajo las leyes fiscales mexicanas (tales como individuos que residen en México, entidades exentas del impuesto o personas no mexicanas) de estar sujetos a impuestos respecto a operaciones en el mercado secundario que involucren CBFIs. Para información más detallada, para mayor información, favor de referirse a la Sección “Impuestos – Ciertas Consideraciones del Impuesto Sobre la Renta en México” de la presente Circular Única.

### ***Transmisiones de CBFIs***

Nuestros CBFIs serán cotizados en la BMV y serán listados bajo la Sección VII del registro mantenido por dicha bolsa que está relacionado con FIBRA. El intercambio de nuestros CBFIs se llevará a cabo usando los mecanismos de oferta y demanda de la BMV y serán elegibles para contar con un formador de mercado designado.

Como una FIBRA, nuestros CBFIs estarán sujetos a ciertas reglas que tendrán que ser satisfechas para que podamos obtener y mantener el registro de nuestros CBFIs en la BMV, todos los cuales tenemos la intención de cumplir durante el plazo de vigencia de la FIBRA. Dichas reglas incluyen, entre otras, las siguientes:

Por lo menos el 15% del número total de CBFIs listados deben estar en poder del público inversionista en general después de que los CBFIs sean listados. Con posterioridad, el mantenimiento del listado requiere que por lo menos el 12% del número total de los CBFIs listados estén en poder del público inversionista en general.

Los CBFIs deben ser inicialmente colocados entre por lo menos 200 inversionistas que no estén relacionados entre ellos y que no estén relacionados con quienes hayan realizado aportaciones a los Fideicomisos CPO o la FIBRA. Con posterioridad, el mantenimiento del listado requiere que los CBFIs estén en posesión de por lo menos 100 inversionistas que no estén relacionados entre ellos y que no estén relacionados con quienes hayan realizado aportaciones a los Fideicomisos CPO o la FIBRA.

El Contrato de Fideicomiso de la FIBRA debe cumplir con ciertos requisitos, incluyendo sin limitación, que la FIBRA tenga un Comité Técnico, del cual por lo menos 25% de sus miembros sean independientes, en todo momento, y en donde cualquier Tenedor de CBFIs que tenga cada 10% de los CBFIs vigentes tiene el derecho a designar a un miembro de dicho Comité Técnico.

## ADMINISTRACIÓN

### Nuestro Comité Técnico

De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestro negocio está encomendada a nuestro Comité Técnico. El objetivo de nuestro Comité Técnico es salvaguardar y maximizar el valor de nuestros CBFIs, al mismo tiempo que fomentar nuestro éxito a largo plazo. Nuestro Comité Técnico es el encargado de que nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor respondan del cumplimiento de sus respectivas responsabilidades de conformidad con los contratos de los que cada uno de ellos es parte.

Nuestro Comité Técnico actualmente está compuesto por siete miembros, cinco de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. Adicionalmente, nuestro Asesor está contractualmente facultado para nombrar directamente a un miembro de nuestro Comité Técnico. Nuestro Director General también es miembro y Presidente del Comité Técnico. No esperamos que se designen miembros suplentes. No podemos asegurar, sin embargo, que el tamaño o la composición de nuestro Comité Técnico sea siempre el esperado.

Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional, industria automotriz y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestra Subsidiaria y Asesor.

El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Edad
Alberto Chretin Castillo	63
Alfonso Munk	41
Eduardo Solís*	51
Arturo D'Acosta*	57
Edmundo Vallejo*	57
José Luis Barraza*	66
Víctor Almeida*	56

A continuación se presenta información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico.

*Alberto Chretin* es el Director General de nuestra Subsidiaria y fue recomendado por nuestro Asesor. El señor Chretin es responsable de la preparación de nuestra estrategia de negocio, la dirección de la ejecución de nuestra visión, metas y plan de negocios así como del manejo de la relación con nuestro Asesor. Con anterioridad, el señor Chretin fue Secretario de Economía del Estado de Chihuahua. Asimismo, trabajó como Consultor Ejecutivo de PREI en relación con el Portafolio Inicial. A través de su carrera profesional, el Sr. Chretin ha desempeñado varios puestos en el sector industrial, los cuales le permitieron construir exitosamente portafolios industriales locales. Antes de trabajar para PREI, el Sr. Chretin fue Director Ejecutivo de Verde Corporate Realty Services donde sus responsabilidades incluyeron la promoción, arrendamiento, desarrollo, inversión y administración de inmuebles industriales. El Sr. Chretin también fue Director General de Intermex, empresa ubicada en Chihuahua, en donde el Sr. Chretin duplicó el tamaño del portafolio industrial de la empresa, así como Director Ejecutivo de la empresa Parques Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V. El Sr. Chretin fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques

Industriales de 2009 a 2010. Tiene una Licenciatura en Ingeniería Mecánica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cursó el programa AD-2 en el IPADE.

*Alfonso Munk* Alfonso Munk es Director General de PREI y Director General de Inversiones para las Américas. Antes de formar parte de PREI, el Sr. Munk fue Director General de Morgan Stanley Real Estate Investment (MSREI) donde durante los últimos 10 años tuvo varios puestos en Europa y América del Sur. Recientemente encabezó las actividades de inversión inmobiliaria de MSREI en el sur de Europa (Francia, Bélgica, Países Bajos, Luxemburgo, España y Portugal), así como las inversiones hoteleras en Europa. También fue cabeza de MSREI para Sudamérica con sede en Sao Paulo. El Sr. Munk tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por la Escuela de Negocios de Wharton de la University of Pennsylvania con una concentración en Finanzas y Bienes Raíces, y una Licenciatura de Administración Hotelera y negocios de Cornell University. El Sr. Munk es miembro del Urban Land Institute y ha sido Consejero de varias compañías, incluyendo ICADE, Eurosic, Abyara, y Compagnie La Lucette donde fue el Presidente del Consejo.

*Eduardo Solís* es el Presidente Ejecutivo de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz, A.C. Con anterioridad a dicho puesto, el Sr. Solís trabajó en la Secretaría de Economía encabezando la unidad de Promoción de Inversiones y fue responsable de la atracción a México de proyectos importantes de inversión. En posiciones previas, el Sr. Solís fue responsable de la administración del Tratado de Libre Comercio para América del Norte (NAFTA). También se desempeñó como Jefe Negociaciones para Tratados de Libre Comercio con América Latina, concluyendo tratados de libre comercio con Chile, Nicaragua, Uruguay, Guatemala, Honduras y El Salvador, así como negociaciones bilaterales con Brasil, Argentina, Panamá y Perú. El Sr. Solís también fue Jefe de Negociaciones para el NAFTA en su capítulo de agricultura, de los tratados de libre comercio con Costa Rica, Bolivia, Colombia y Venezuela, así como de Uruguay en las negociaciones de la Organización Mundial del Comercio. El señor Solís es licenciado en economía por la Universidad Autónoma de Nuevo León, y tiene una maestría y doctorado por la Chicago University y Rochester University, respectivamente.

#### *Arturo D'Acosta*

Actualmente es el Director Ejecutivo de Soluciones Corporativas en Grupo Financiero Actinver, empresa que se dedica a asesorar operaciones de Compra y Venta de Empresas, Re-estructura de empresas y asesoría en la creación de valor (Gobierno corporativo, opiniones de valor, diagnóstico financiero operativo, etc.). El Señor D'Acosta funge como Presidente del Comité de Listado de la Bolsa Mexicana de Valores, en donde analiza y autoriza emisiones de capitales y colocaciones de deuda. Con anterioridad a dicha posición fue Director Ejecutivo de Álvarez and Marsal Mexico (A&M), empresa especializada en consultoría de re-estructuras y asesoría financiera administrativa, habiendo fundado la operación de A&M en México en el 2010. El Sr. D'Acosta ha liderado asesorías en los sectores financiero, vivienda, construcción, alimentos, industria química y automotriz. En posiciones previas, el Sr. D'Acosta fue Director Administración y Finanzas en Grupo Industrial Saltillo y en Grupo Desc (hoy Kuo y Dine). Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas por parte de la EBC y una Maestría en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

*Edmundo Vallejo* es profesor de la materia de Política de Empresa en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE Business School México) desde 2009. El Sr. Vallejo fue Presidente y Director General (CEO) de GE Capital Consumer Finance de 2006 a 2009; durante su cargo fungió como Presidente del Consejo de Administración de GE Capital México, y fue también miembro de los Consejos de Administración de Banco Colpatria y BAC Credomatic JV. Ha ocupado distintos cargos relevantes en GE, incluyendo Presidente y Director General de GE Corporate Latin America (2004 – 2006), Presidente y Director General de GE México (2001 – 2006), Gerente General de GE Real Estate México (2000), Gerente General de GE Plastics – México (1993 – 1999) y Gerente de Desarrollo de Negocios de GE México (1991 – 1993). El Sr. Vallejo ha trabajado también en otras empresas privadas, incluyendo McKinsey (Portugal) y Procter & Gamble (México). Él es miembro de varias organizaciones no lucrativas, e institutos de investigación para la generación de políticas públicas y desarrollo social. El Sr. Vallejo es Ingeniero Químico por la Universidad Autónoma Metropolitana, y Maestro en Ciencia (Ingeniería Química) por la Universidad de Notre Dame. El Sr. Vallejo tiene una Maestría en Administración de Empresas por Harvard Business School.

*José Luis Barraza* fue Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y continúa siendo miembro del mismo. Funge como Presidente del Comité Ejecutivo de Aeroméxico y participa como Invitado Permanente de los Comités de Auditoría y Prácticas Corporativas. El Sr. Barraza ha trabajado en áreas de comercio internacional, y promoción y desarrollo industrial por más de 30 años. El Sr. Barraza ha sido Presidente de los Consejos de Administración de Proyectos Inmobiliarios Impulso, Optima, Administración de Servicios Optima, Realiza y Asociados, e Inmobiliaria Realiza. El Sr. Barraza también es miembro de los Consejos de varias empresas e instituciones financieras, filantrópicas y de competitividad. También fue Presidente de la Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex) entre 2003 y 2004, y del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) entre 2004 y 2007. El Sr. Barraza es Ingeniero Mecánico del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con especialidad en Negocios en la misma institución, y cuenta con estudios de postgrado en Administración Avanzada en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Además, obtuvo el Doctorado Honoris Causa de la Academia Mexicana de Derecho Internacional.

*Víctor D. Almeida* es el Director General de Interceramic desde 1982, en donde ha ocupado diversos cargos desde 1979, año en el que la compañía inició operaciones. Al día de hoy, Interceramic es uno de los principales fabricantes de pisos y azulejos cerámicos en Norteamérica. También, en 1982 fue nombrado Presidente y Director General de Grupo Cencor, controladora de concesionarios de Mercedes Benz, Honda y Chrysler en el estado de Chihuahua. El señor Almeida es Presidente del Consejo Directivo para Banamex en el estado de Chihuahua y de NAFINSA/TEXAS, desde 1991 y 2005, respectivamente. Además, fue miembro del Consejo Directivo Nacional de Grupo Banamex Accival de 1991 a 2001. El señor Almeida tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la University of Texas en Austin. El señor Almeida cuenta con más de 30 años de experiencia corporativa en América Latina.

#### *Nombramiento y composición del Comité Técnico*

Una vez completada la Oferta Global, cada tenedor o grupo de tenedores por la tenencia individual o en conjunto, de cada 10% de nuestros CBFIs en circulación tienen el derecho de elegir a un miembro de nuestro Comité Técnico. Dicha elección puede ser realizada en una Asamblea de Tenedores y está sujeta a los siguientes términos: (i) los miembros del Comité Técnico que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (ii) el derecho de los Tenedores a nombrar a un miembro del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (iii) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Adicionalmente, el Director General de nuestro negocio es un miembro del Comité Técnico, y el Asesor tiene también el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico podrá tener un máximo de 21 miembros (y sus respectivos suplentes) y actualmente tiene 7 miembros. Conforme a la legislación mexicana, al menos el 25% de los miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) deberán ser independientes en todo momento. La Asamblea de Tenedores en la que se designe a un Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente), ratificará la independencia del miembro designado y su respectivo suplente.

Con el fin de calificar como miembro independiente, los miembros del Comité Técnico tomaron en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomisos CPO, y cualquiera de los contribuyentes de los Fideicomisos CPO, nuestra Subsidiaria o nuestro Asesor, o cualquier persona relacionada al mismo. Una persona no puede ser considerada independiente si dicha persona es:

- (a) un actual funcionario o empleado de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria o los Fideicomisos CPO, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO, o de cualquier entidad que forme parte de sus respectivos

grupos empresariales, así como sus respectivos auditores. Esta limitación también aplica para las personas que ocuparon alguna de esas posiciones aplicables durante los 12 meses inmediatamente anteriores a su nombramiento al Comité Técnico;

- (b) una persona que tiene una influencia significativa o poder de mando sobre nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, los Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO;
- (c) un Tenedor que forma parte de cualquier grupo de personas que mantienen control sobre nosotros, nuestro Asesor, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO o de nuestra Subsidiaria;
- (d) un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, consejero o empleado de una persona que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de nosotros, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO. Un cliente, prestador de servicios o proveedor se considerará importante cuando sus respectivas ventas a nosotros, nuestro Asesor, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO o a nuestra Subsidiaria representen más del 10% de sus ventas totales durante los 12 meses anteriores. Además, (i) un deudor se considerará importante cuando el importe de la deuda debida por nosotros al deudor, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO, sea superior al 15% de los activos del mismo, y (ii) un acreditante se considerará importante cuando el importe del crédito otorgado por dicho acreditante a nosotros, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO, sea superior al 15% de los activos del mismo;
- (e) un director o empleado de cualquier arrendatario que represente el 10% o más de nuestra Renta Base Anualizada, incluyendo personas que hayan ocupado esa posición durante los 12 meses anteriores;
- (f) un auditor externo de nosotros o nuestro Asesor, o de nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO o un auditor que hayan ocupado esa posición durante los 12 meses anteriores; y
- (g) cualquier cónyuge o pareja de hecho o persona que tenga una relación de parentesco civil o de consanguinidad, o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges o parejas de hecho reconocidas por la legislación mexicana, de cualquiera de las personas mencionadas en los incisos (a) a (f) anteriores.

#### *Presidente y Secretario*

El Director General de nuestro negocio es miembro del Comité Técnico y Presidente del mismo. El secretario del Comité Técnico (que podrá no ser miembro del mismo) fue designado por los miembros del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.

#### *Ratificación y Remoción nuestros Directores*

Se deberá celebrar una Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores antes del día 15 de marzo siguiente al cierre de cada ejercicio fiscal, en virtud de la cual nuestros Tenedores de los CBFIs elegirán ratificar o remover a los miembros de nuestro Comité Técnico. El nombramiento, por cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) generalmente sólo puede ser revocado por la persona o grupo de personas que en un principio los designaron dicho miembro (o su suplente) en cualquier momento mediante una notificación por escrito al Fiduciario y a nuestro Asesor. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) puede también ser revocado por los tenedores de los CBFIs en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se revoque el nombramiento de todos los miembros de nuestro Comité Técnico. Un miembro de nuestro Comité Técnico que sea removido no puede ser nombrado de nuevo en los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico dará lugar a la revocación automática e inmediata del nombramiento de esa persona como miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente).



## *Sesiones*

La Subsidiaria y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes, en su caso), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar dicha sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir asuntos a ser discutidos en el orden del día, sujeto a la previa notificación por escrito entregada a los demás miembros del Comité Técnico con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la sesión y adjuntando la documentación relativa a dicho punto que, en su caso, deba ser revisada. El Fiduciario y el Representante Común podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico, con voz pero sin derecho a voto. La notificación de cualquier sesión que se aproxime habrá de entregarse por escrito a todos los miembros del Comité Técnico y al Fiduciario indicando el orden del día y el lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros del Comité Técnico estén reunidos. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre los participantes en la sesión en tiempo real y que pueden ser grabadas. El quórum para una sesión del Comité Técnico deberá estar integrado por la mayoría de los miembros o sus respectivos suplentes. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto salvo que se requiera la abstención del mismo por existir algún conflicto de intereses. Las resoluciones del Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo en los casos que nuestro Contrato de Fideicomiso requiera del voto de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico (incluyendo las operaciones entre nosotros y nuestro Asesor o su afiliadas y operaciones entre partes relacionadas). El Comité Técnico podrá actuar fuera de sesión mediante resoluciones adoptadas con el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros o sus respectivos suplentes. Además, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar acuerdos con respecto a sus derechos de voto. En caso de que la opinión de una mayoría de los miembros independientes difiera del de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, tal diferencia de opinión debe ser divulgada a través de Emisnet.

## *Duración de los Miembros del Comité Técnico*

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes, en su caso) tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que la Persona que haya nombrado a dichos miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) disponga lo contrario. No obstante lo anterior, los miembros del Comité Técnico serán ratificados o removidos en cada Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, sin perjuicio del derecho de los Tenedores de realizarlo en cualquier momento distinto.

## *Facultades de nuestro Comité Técnico*

Nuestro Comité Técnico está facultado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico tendrá también ciertos deberes incluyendo sin limitación alguna:

- Aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta o enajenación de activos, propiedades y derechos por el Fideicomiso, que representen el 5% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso (pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras del trimestre inmediato anterior, que hayan sido celebradas de manera simultánea o sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que puedan considerarse como una sola operación;
- Aprobar cualquier enajenación de propiedad durante los primeros 4 (cuatro) años contados a partir de la adquisición de las mismas, independientemente del valor de la propiedad respectivo (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida).

- Aprobar cualquier adquisición de CBFIs en el mercado secundario que excedan del 10% o más de los CBFIs en circulación
- Aprobar cualquier acuerdo de voto entre los Tenedores (o grupo de Tenedores) de nuestros CBFIs que sean titulares de 10% o más de nuestros CBFIs en circulación.
- Establecer los términos y condiciones a los que se ajustarán el Asesor y la Subsidiaria en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración
- Mediante aprobación previa y por escrito del Comité de Prácticas, aprobar la celebración de cualquier contrato, operación o relación material con, terminar cualquier contrato, operación o relación material con, o comenzar cualquier litigio en contra de (salvo que se trate un caso de defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso no resultará necesaria dicha aprobación previa), una parte relacionada, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, con el Asesor, la Subsidiaria, los miembros del Comité Técnico y cualquier otra Persona o parte que pueda tener un conflicto de interés, en cuyo caso; (1) el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico será requerido para aprobar dicho punto, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes del Comité Técnico (a) que hayan sido designados por el Fideicomitente y/o la Subsidiaria y/o (b) que tengan un conflicto de interés, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de la sesión del Comité Técnico, y (2) cualquier operación con personas relacionadas respecto del Asesor y la Subsidiaria, que se celebre conforme al presente numeral (iv) deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única vigente al momento de dicha operación.

Aprobar a un Valuador Independiente distinto de los autorizados conforme el Anexo "E" del Contrato de Fideicomiso.

- Aprobar el nombramiento de nuestro Auditor Externo (distinto de los auditores externos autorizados conforme al Contrato de Fideicomiso).
- Aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento.
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestras políticas contables.
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestro control interno y los lineamientos de auditoría interna.
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestros estados financieros a ser presentados en la Asamblea de Tenedores para su aprobación.
- Discutir y, en su caso, aprobar o modificar las políticas del Fideicomiso para el pago de Distribuciones; en el entendido, que dichas políticas de Distribución deberán cumplir en todo momento con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR
- Instruir al Fiduciario para revelar ciertos eventos relevantes de conformidad con la LMV, incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión de nuestro Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas o del Comité de Endeudamiento.
- En caso de que los Tenedores que representen el 95% de los CBFIs en circulación aprueben la disolución del Fideicomiso en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, nombrar a uno o más Síndicos para llevar a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso

- Determinar el sentido del voto de la Parte Social de la Subsidiaria propiedad del Fideicomiso.
- Aprobar la remoción y/o sustitución del Director General y del Director de Finanzas de la Subsidiaria, así como la contraprestación discrecional que se le pagará a los mismos.
- Instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la recompra de CBFIs exclusivamente para su posterior cancelación, previas instrucciones del Asesor.
- Aprobar todos los demás asuntos relacionados con nuestro negocio, que sean presentados al Comité Técnico por nuestra Subsidiaria.
- Aprobar cualquiera de los asuntos a que se hace referencia en la Cláusula 3.5 del Contrato de Asesoría.
- En caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a las FIBRAs, y al ser informados por el Comité de Endeudamiento, aprobar el informe y plan correctivo de, en el entendido, que se requerirá del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para aprobar dicho punto.

#### *Deber de Diligencia y el Deber de Lealtad de los Miembros de nuestro Comité Técnico*

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone un deber de diligencia y un deber de lealtad de los miembros de nuestro Comité Técnico establecidos en la LMV y sus disposiciones aplicables a los miembros del consejo de las sociedades anónimas bursátiles.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y en nuestros mejores intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar en nuestros mejores intereses. El deber de diligencia se cumple, principalmente, asistiendo a las sesiones de nuestro Comité Técnico y mediante la divulgación de información significativa a dicho miembro de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones.

El deber de lealtad consiste principalmente en preservar la confidencialidad de la información recibida en relación con el uso de sus funciones y en abstenerse de discutir o votar en los asuntos en que el miembro relevante de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Además, el deber de lealtad se incumple si un Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs ha favorecido a algún miembro de nuestro Comité Técnico o si, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico, un miembro de nuestro Comité Técnico se aprovecha de una oportunidad corporativa en detrimento nuestro. El deber de lealtad también se incumple por (i) no comunicar al Comité de Auditoría y a los Auditores Externos cualquier irregularidad que un miembro de nuestro Comité de Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus funciones y (ii) la divulgación de información que sea falsa o que induzca al error o la omisión de inscribir cualquier operación en nuestros registros que pueda afectar nuestros estados financieros.

#### *Contraprestación*

Únicamente los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico tienen derecho a recibir una contraprestación por su desempeño como miembros de nuestro Comité Técnico, misma que es determinada por la Asamblea de Tenedores, ya sea en efectivo o en especie. Dicha compensación es pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso. Además, únicamente los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico que no residan en el lugar en donde se celebren las sesiones del Comité Técnico tendrán derecho a que se les rembolsen los gastos ordinarios en los que hayan incurrido en relación con su asistencia a

dicha sesión. Dichos gastos ordinarios son pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

### *Responsabilidad e Indemnización*

La responsabilidad de los miembros de nuestro Comité Técnico está limitada a que cometen actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de sus obligaciones como miembros del Comité Técnico. Ninguno de los miembros del Comité Técnico responderá por daños o perjuicios relacionados con sus obligaciones como miembros del Comité Técnico, a menos que los mismos resulten de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de dichas obligaciones.

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá defender y sacar en paz y a salvo a los miembros del Comité Técnico de cualquier pérdida derivada del Contrato de Asesoría, del Contrato de Fideicomiso y de los demás documentos relacionados, en la medida en que dicha pérdidas no sean consecuencia de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de la persona indemnizada. Las obligaciones de indemnización previstas en el Contrato de Fideicomiso permanecerán en pleno vigor hasta la prescripción de las mismas de conformidad con la legislación aplicable.

Nuestro Comité Técnico puede adquirir seguros o fianzas para cubrir cualesquier pérdidas en las que incurran sus miembros, las Partes Indemnizadas, la Subsidiaria, el Representante Común, cualquier tenedor de CBFIs o cualquier persona, derivadas de cualquier acto u omisión de los miembros del Comité Técnico relacionada con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados; en el entendido que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones incurridas como consecuencia de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico.

### **Comités del Comité Técnico**

#### *Comité de Auditoría*

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Auditoría; en el entendido, que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deben ser Miembros Independientes. Nuestro Comité de Auditoría tiene las siguientes funciones:

- Nombrar a un auditor externo, (distintos a ciertos auditores externos pre-aprobados en nuestro Contrato de Fideicomiso que no requieren dicho nombramiento) y en su caso, terminar el contrato con dicho auditor.
- Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y celebrar al menos una sesión por cada ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.
- Discutir los estados financieros de las personas que prepararon dichos estados financieros, y con base en dicha revisión, recomendar la aprobación o el rechazo de los mismos a nuestro Comité Técnico.
- Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro sistema de control interno, de auditoría y de cumplimiento de procedimientos, incluyendo cualquier situación irregular que identifique.
- Solicitar de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, el Fiduciario y las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquiera reportes relativos a la preparación de la información financiera, según corresponda, para cumplir con sus obligaciones de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.

- Investigar cualesquier posibles violaciones a nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas.
- Recibir cualquier comentario o reclamaciones presentadas por los Tenedores de Nuestros CBFIs, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
- Reunirse como es requerido con los funcionarios competentes de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

#### *Comité de Prácticas*

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas tiene las siguientes funciones:

- Expresar una opinión sobre las operaciones con partes relacionadas, incluyendo las operaciones con nuestro Asesor o sus afiliadas.
- Recomendar que el Comité Técnico solicite de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria para el Comité Técnico para cumplir con sus funciones.

#### *Comité de Nominaciones*

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Nominaciones. Nuestro Comité de Nominaciones tiene las siguientes funciones:

- Identificar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en relación con personas a ser nombradas como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los miembros independientes del Comité Técnico; y
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico.

#### *Comité de Endeudamiento*

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Endeudamiento. Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que el Fideicomiso cumple con los Lineamientos de Apalancamiento, el Nivel Máximo de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Deuda, así como con lo previsto en la Circular de Emisoras y en la normatividad aplicable.
- Informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en el inciso anterior o a la normatividad aplicable.

#### **Nuestra Subsidiaria**

Nuestra Subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad de responsabilidad limitada mexicana, es controlada totalmente por nosotros a través del mismo Comité Técnico y se dedica exclusivamente a nuestros negocios. En concordancia con los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico y las recomendaciones estratégicas y de inversión proporcionadas por nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria implementa a su discreción y con el apoyo de los recursos del Asesor dicho consejo. Nuestra Subsidiaria es responsable de direccionar nuestro crecimiento, estableciendo nuestros objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con inversionistas y creando un valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

### **Directores Ejecutivos**

El Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio son responsables, entre otras, establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos son empleados de tiempo completo y compensados por nuestra Subsidiaria.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones de los directivos de nuestra Subsidiaria:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Posición</b>
<i>Alberto Chretin Castillo*</i>	63	Director General,
<i>Angel Bernal Robles</i>	38	Director de Finanzas

Para la biografía de Alberto Chretin Castillo, favor de ver “Nuestro Comité Técnico”

*Angel Bernal Robles* es el Director de Finanzas de nuestro negocio. Como Director de Finanzas, el Sr. Bernal es responsable de establecer nuestra estrategia de administración financiera, asegurando que mantengamos una apropiada estructura de capital y recursos de deuda, y supervisar el rendimiento de nuestro Asesor con respecto a la estrategia de administración financiera, incluyendo la contabilidad, la tesorería, el pago de impuestos, la captación de capital y financiamiento. Antes de ocupar su cargo actual en Terrafina, el Sr. Bernal se desempeñó en el cargo de Vicepresidente y Director de Adquisiciones en LaSalle Investment Management México donde fue responsable de prospectar, analizar, gestionar y administrar oportunidades de inversión inmobiliaria en propiedades y portafolios industriales, comerciales y de vivienda, así como relaciones con desarrolladores y administradores locales para el crecimiento de los portafolios administrados por LaSalle. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en Mckinsey & Company México. El Sr. Bernal tiene una licenciatura en Ingeniería Mecánica Eléctrica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por Harvard Business School (HBS) en la ciudad de Boston, Massachussets.

### **Funciones de los Directores Ejecutivos de Nuestro Negocio**

La función principal del **Director General** de nuestro negocio es establecer nuestros objetivos estratégicos para su aprobación por nuestro Comité Técnico y la implementación de nuestro plan de negocio así como gestionar la relación con nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico nombra al Director General quien, a su vez, le reporta al Comité Técnico y es miembro del mismo. La remoción y sustitución del Director General requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico. El Director General también es gerente único de nuestra Subsidiaria y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestra Subsidiaria.

La función principal del **Director de Finanzas** de nuestro negocio es el establecimiento de nuestra estrategia de administración financiera para garantizar que mantengamos una estructura adecuada de deuda y de capital, y supervisar el desempeño de nuestro Asesor con respecto a nuestra estrategia de administración financiera, incluyendo funciones de contabilidad, tesorería, cumplimiento fiscal, procuración de capital y financiamiento. El Director de Finanzas de nuestro negocio le reporta al Director General. El Director de Finanzas es aprobado por

nuestro Comité Técnico y es empleado de tiempo completo y remunerado por de nuestra Subsidiaria. La remoción y sustitución del Director de Finanzas requiriere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

### ***Empleados de nuestro negocio***

Contamos con un pequeño equipo, conformado de aproximadamente tres expertos adicionales y un asistente administrativo, que apoya al Director General y al Director de Finanzas de nuestro negocio en sus respectivas funciones.

### ***El Contrato de Administración***

Con fecha 15 de marzo de 2013 celebramos un contrato de administración con nuestra Subsidiaria (el “Contrato de Administración”) en virtud del cual nos presta diversos servicios de administración; dicho contrato nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de PREI, incluyendo la administración de activos, riesgo e inversión y las políticas de cumplimiento y capacidades.

La Subsidiaria debe prestar al Fideicomiso los siguientes servicios:

- a. Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.
- b. Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier Documentos de la Operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.
- c. En general, llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, la LMV, la Circular de Emisoras, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.
- d. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.
- e. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.
- f. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.
- g. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.

h. Revisar el reporte anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho reporte anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular de Emisoras, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

#### *Facultad delegada*

El Fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es un fideicomiso de administración delegada y, por lo tanto, la Subsidiaria está facultada para actuar en nombre y representación del Fiduciario (así como para entregar instrucciones al Fiduciario para que las mismas sean ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario) con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Fiduciario, sin necesidad de instrucción o aviso previo al o del Fiduciario o de cualquier tercero, de conformidad con los poderes otorgados por el Fiduciario a la Subsidiaria.

#### *Comisión de la Subsidiaria.*

Durante cada mes calendario en el que se encuentre vigente el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios de la Subsidiaria conforme a dicho contrato, el Fideicomiso pagará a la Subsidiaria, la Comisión de la Subsidiaria

La Comisión de la Subsidiaria deberá ser pagada por el Fideicomiso a la Subsidiaria en cada Fecha de Pago de la Comisión, sin perjuicio de que a solicitud de la Subsidiaria el Fiduciario deberá pagar adelantos a cuenta de la Comisión de la Subsidiaria por gastos a incurrirse entre dos Fechas de Pago de la Comisión.

#### *Remoción de la Subsidiaria.*

La Subsidiaria podrá ser removida en cualquier momento por la Asamblea de Tenedores. La Subsidiaria removida tendrá derecho a recibir todas las Comisiones de la Subsidiaria efectivamente generadas desde la fecha en la que el Contrato de Administración surta efectos y hasta que la remoción de la Subsidiaria surta efectos y la Subsidiaria sustituta haya sido tomado posesión de su cargo de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

#### *Subsidiaria Sustituta.*

En caso de que la Subsidiaria sea removida, dicha remoción sólo se llevará a cabo a partir de la fecha en que (i) la Subsidiaria haya recibido todas las Comisiones de la Subsidiaria generadas, y (ii) una entidad sustituta haya sido designada por el Comité Técnico y haya celebrado un contrato de administración sustituta con el Fiduciario que prevea los derechos y obligaciones de la entidad administradora, sustancialmente similar a los términos contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

La entidad sustituta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) Tener experiencia significativa en la administración de activos similares al Activo Neto del Fideicomiso;
- (ii) Contar con una buena reputación a nivel nacional e internacional;
- (iii) Contar con los medios financieros necesarios para proporcionar Servicios sustancialmente similares a los que la Subsidiaria haya proporcionado al Fideicomiso y al Fiduciario; y
- (iv) Tener la capacidad y recursos humanos necesarios para llevar a cabo sus actividades como sustituto de la Subsidiaria.

#### *Responsabilidad de la Subsidiaria.*

Las obligaciones y responsabilidades de la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores están limitadas a las obligaciones pactadas expresamente en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso y cualquiera de los Documentos de la Operación de los que sea parte la Subsidiaria. La Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas,



empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, no serán responsable ante el Fideicomiso por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acción u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, hecho o incurrido por la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, de buena fe y que esté contemplado dentro de las facultades de la Subsidiaria de conformidad con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación, excepto cuando dicha responsabilidad se dé como resultado de mala fe, dolo o negligencia grave.

*Legislación Aplicable; Jurisdicción*

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal.

**Nuestro Asesor**

Recibimos servicios de asesoría y de administración de inversiones de PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una afiliada de PREI Latin America. Nuestro Asesor se constituyó el 7 de enero de 2013, con el propósito de proporcionar servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles incluyendo nuestras propiedades y vehículos de inversión así como servicios relacionados. El equipo de administración senior de nuestro Asesor está compuesto por especialistas en la industria altamente calificados con más de 90 años de experiencia combinada. Creemos que la relación de nuestro Asesor con PREI nos posiciona de manera competitiva en la industria de México y otros los mercados inmobiliarios.

La siguiente tabla muestra los nombres y edades de los miembros de los ejecutivos de nuestro Asesor que será responsable por los servicios a ser proporcionados a nuestro negocio:

Nombre	Edad
Alfonso Munk .....	41
Enrique Lavín.....	42
Rodrigo Meza.....	31
Ezequiel Rodriguez.....	43
Maite Igareda .....	46
Fernando Herrera.....	40
Philip Barret.....	56

Alfonso Munk es Director General de PREI y Director General de Inversiones para las Américas. Antes de formar parte de PREI, el Sr. Munk fue Director General de Morgan Stanley Real Estate Investment (MSREI) donde durante los últimos 10 años tuvo varios puestos en Europa y América del Sur. Recientemente encabezó las actividades de inversión inmobiliaria de MSREI en el sur de Europa (Francia, Bélgica, Países Bajos, Luxemburgo, España y Portugal), así como las inversiones hoteleras en Europa. También fue cabeza de MSREI para Sudamérica con sede en Sao Paulo. El Sr. Munk tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por la Escuela de Negocios de Wharton de la University of Pennsylvania con una concentración en Finanzas y Bienes Raíces, y una Licenciatura de Administración Hotelera y negocios de Cornell University. El Sr. Munk es miembro del Urban Land Institute y ha sido Consejero de varias compañías, incluyendo ICADE, Eurosic, Abyara, y Compagnie La Lucette donde fue el Presidente del Consejo.

Enrique Lavín es Director Ejecutivo de PREI y Director de Mercados de Capital de PREI Latin America. El Sr. Lavín es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de financiamiento de las plataformas de inversión de PREI Latin America. Durante su gestión en PREI, el Sr. Lavín ha realizado transacciones por un agregado de \$2.5 mil millones de dólares, tanto en los mercados públicos y privados, incluyendo deuda, capital y fusiones y adquisiciones. Sus responsabilidades también incluyen la administración de las relaciones de PREI Latin America con los bancos de inversión, bancos comerciales e instituciones financieras. Su experiencia previa en la industria de bienes raíces incluye diez años en la industria inmobiliaria en México y transacciones de alrededor de \$4 mil

millones de dólares en cargos como Vicepresidente de Credit Suisse para el Real Estate Finance and Securitization Group, y Director de Originación de Deuda en GE Real Estate. El Sr. Lavín fue miembro de la Consejo de Administración de Paz Corp., un desarrollador de vivienda pública con sede en Chile, de 2011 a 2012 y actualmente es miembro del comité de inversiones y del comité ejecutivo de PREI Latin America. El Sr. Lavín es licenciado en Ingeniería Industrial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin, donde obtuvo el reconocimiento “*Global Star Award*”.

Rodrigo Meza es Vicepresidente de PREI y administrador senior de la plataforma industrial de PREI en México. El Sr. Meza es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de adquisición, desarrollo, arrendamiento, administración y enajenación de activos dentro de la cartera industrial de PREI. Su experiencia incluye más de siete años de experiencia en la administración de las Propiedades y las propiedades que forman parte del Portafolio Inicial, sobre todo durante su etapa de consolidación y crecimiento pasando de Dls\$500 millones a Dls\$2 mil millones en activos bajo administración. El Sr. Meza es licenciado en economía y un tiene un diplomado en administración de riesgos en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, así como una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por el IPADE.

Ezequiel Rodríguez es Managing Director de PREI y cabeza de PREI México. En estas funciones es responsable por desarrollar e implementar la estrategia de PREI en el país, la supervisión de todas las inversiones y desinversiones así como también proveer dirección estratégica a la administración de activos, levantamiento de fondos y administración de riesgos. Antes de unirse a PREI, el Sr. Rodríguez fue Managing Director de GIV Partners AG y UBS AG, donde fungió en diferentes roles en Europa y América Latina, incluyendo sin limitar Director Regional de Europa de UBS REIM, siendo miembro de los Comités Globales de Administración e Inversión. Antes de UBS, fue Principal de los Peabody and Argo Funds de JP Morgan y O’Connor Capital Partners, donde fue responsable de originar, negociar, estructurar y administrar transacciones oportunísticas en Europa, y de establecer y manejar también los negocios de dichos fondos en Sur América. Durante su carrera en capital privado para bienes raíces, el Sr. Rodríguez ha trabajado en adquisiciones y manejo de transacciones de \$4bn en diferentes mercados y etapas del ciclo. Incluyendo el armado de equipos gerenciales para alianzas estratégicas, levantamiento de fondos, adquisiciones, financiamiento y administración de activos así como de compañías similares a Terrafina. Previamente, el Sr. Rodríguez tuvo diferentes asignaciones en el grupo de M&A de JP Morgan incluyendo mandatos de \$3.5bn en América Latina. El Sr. Rodríguez es graduado de administración de empresas por la Universidad de Buenos Aires.

Maite Igareda es Principal de PREI y Director de Servicios al Cliente y Operaciones de PREI en América Latina. La Sra. Igareda es responsable de la comunicación y de los servicios a los clientes de PREI Latin America, la estructuración de las transacciones y la operación de los fondos administrados por PREI Latin America, incluyendo reportes contables y financieros, de tesorería y los asuntos fiscales, así como la implementación de los procesos y procedimientos para una operación segura, eficiente y transparente. Antes de ocupar su posición actual, la Sra. Igareda fue directora jurídica de PREI Latin America. También se desempeñó como abogada en Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C., donde se especializó en bienes raíces y transacciones de fondos de inversión. La Sra. Igareda es miembro del Consejo de Administración de Prudential Seguros México, S.A. y fue miembro del Consejo de Administración de Afore XXI, S.A. de C.V. (ahora Afore XXI Banorte, S.A. de C.V.) de 2009 a 2011. También fue presidente de la Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura (AMFII) de 2010 a 2012. La Sra. Igareda es licenciada en Derecho por la Universidad Panamericana - Guadalajara (mención honorífica y mejor promedio de su generación) y tiene una maestría en Derecho por Northwestern University (con una beca Fulbright).

Fernando Herrera es Vicepresidente de PREI Latin America. Sus principales responsabilidades son definir, coordinar y ejecutar Estrategias de Inversión para PREI Latin America y a su vez alcanzar las metas de propuestas de rentabilidad y manejo de riesgo. Adicionalmente, el señor. Herrera es responsable de las Cuentas Globales de PREI Latin America enfocándose en actividades transaccionales del día a día de las inversiones de los Fondos Alemanes de Prudential en América Latina. El Sr. Herrera previamente manejó el Portafolio Management para el Fondo Residencial III en México, el fondo más grande manejado por PREI en México con más de Dls\$860 millones en

compromisos de equity. Su experiencia previa incluye el haber fungido como Gerente de País de PREI Latin America en Chile, monitorear y dar seguimiento a las inversiones de PREI en Sudamérica, y fue responsable de la oficina de PREI en Brasil. Sus responsabilidades incluían la implementación de la estrategia en Chile y Brasil, monitorear las adquisiciones, disposiciones y desarrollo de activos inmobiliarios, implementar estrategias y procesos enfocados en maximizar el valor de dichos activos. Antes de formar parte del equipo de PREI, el señor Herrera fue gerente del equipo de Financiamiento Inmobiliario de Banamex, donde fue responsable de estructurar créditos comerciales inmobiliarios. Durante su estancia en Banamex, el señor Herrera trabajó con diversas áreas del banco, incluyendo Administración de Riesgo, donde fue responsable de estudios de viabilidad para el otorgamiento de créditos Puente para constructores residenciales e Hipotecas, donde fue responsable de los avalúos de las viviendas residenciales que servían de garantía para el banco, así como la supervisión de avalúos individuales para el otorgamiento de créditos. El señor Herrera actualmente es miembro de Corporación Paz, una empresa constructora de viviendas pública listada en la Bolsa de Valores de Chile. El señor Herrera es ingeniero civil por la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA del Instituto de Empresa en Madrid, España.

Philip Barrett es Director en Jefe Global de Inversión y Riesgos de PREI. Philip llegó a PREI en Mayo de 1999. Fue Nominado Director en Jefe Global de Inversión y Riesgo en noviembre de 2013. En esta función coordina y liderea el desarrollo de estrategias de inversión así como la supervisión de comités de inversión. Adicionalmente, tiene la responsabilidad de monitorear el desempeño del capital estratégico de todos los fondos inmobiliarios de PREI a nivel global. Previamente por más de 13 años fue miembro y líder del Grupo de European Value Add and Opportunity Funds de PREI. Este Grupo ha originado, invertido y administrado más de €1.8bn de capital a través de diferentes transacciones de valor agregado en Europa del este, por un total de €6bn activos. Antes de integrarse a PREI, el Sr. Barrett estuvo nueve años en Arthur Andersen, alcanzando los niveles senior, ocupando gran parte de su tiempo en los proyectos con clientes de capital privado basados en Londres. Philip tiene una licenciatura en Economía y Estadística de la Universidad de Bristol, es Qualified Chartered Accountant y tiene un certificado de Investment Management de la UK Society of Investment Professionals.

#### Comité de Inversión de nuestro Asesor

Como parte de las responsabilidades del Asesor, se requerirá que el comité de inversión de PREI Latin America apruebe la adquisición o enajenación de activos inmobiliarios por nosotros. Este comité de inversión está compuesto por ocho directores ejecutivos de PREI de America Latina y otras regiones, con amplia experiencia en la adquisición, operación y administración de diferentes mercados y fondos inmobiliarios en el mundo. El comité de inversión ordinariamente se reúne cada tres semanas aunque también puede convocar a sesiones extraordinarias para aprobar operaciones que requieren atención especial o inmediata.

La siguiente tabla muestra los nombres y edades de los miembros del consejo de inversión:

Nombre	Edad
Alfonso Munk .....	41
Ezequiel Rodriguez.....	43
Maite Igareda .....	46
Fernando Herrera.....	40
Philip Barret.....	56
Terry Machugh.....	59

Para la biografía de Alfonso Munk, Maite Igareda, Fernando Herrera, Enrique Lavín y Philip Barret, véase el apartado de “— Nuestro Asesor.”

Terry McHugh es Director Ejecutivo de PREI y Administrador Senior del portafolio de activos tipo core de PRISA II, un fondo administrado por PREI. El Sr. McHugh ha trabajado en PREI desde febrero de 1992, y ha sido miembro del equipo de administración del portafolio de PRISA II desde el 2002. Es responsable del desarrollo y ejecución de las estrategias de inversión de PRISA II. Antes de que se incorporara a PREI, el señor McHugh trabajó durante dos años

dentro del Programa Global de Inversión en Bienes Raíces de Prudential, creando un portafolio internacional de bienes raíces representando a un número selecto de instituciones líderes a nivel mundial. Antes de eso, el Sr. McHugh era el Gerente General de Prudential Property Company en Washington, D.C., donde se encargó de la gestión de los activos de un portafolio grande de oficina, centros comerciales, departamentos y propiedades industriales en el área de Washington D.C. De 1984 a 1987, el señor McHugh trabajó como Contralor Regional para la Región de Midwest en Prudential Realty Group. Empezó su carrera en Prudential en Chicago en 1976. El señor McHugh es Contador Público Certificado; obtuvo su licenciatura en Chicago State University y una Maestría en Administración de Empresas (MBA) de la DePaul University.

### **El Contrato de Asesoría**

Celebramos un contrato de asesoría y de servicios de administración de inversiones con nuestro Asesor (el "Contrato de Asesoría"). Nuestro Asesor nos brinda diversos servicios de administración y asesoría, apoyo y supervisión de conformidad con el Contrato de Asesoría. El Contrato de Asesoría nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de PREI, incluyendo la administración de activos, administración de riesgo y de administración de inversiones, así como de sus políticas de cumplimiento y demás capacidades. Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor es responsable de entre otras funciones proporcionar servicios de administración de inversiones y administrar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo con limitación, lo siguiente:

Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor, es responsable de:

- (i) Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Administrar y operar los Fideicomiso y el Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.
- (iii) Prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones I y II anteriores.
- (iv) Manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.
- (v) Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.
- (vi) Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de compliance.
- (vii) Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.
- (viii) Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus Fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporte financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales, anti-corrupción, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y de compliance.
- (ix) Formar asociaciones en participación (joint ventures), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

- (x) Otras actividades asignadas al Asesor en el Contrato de Fideicomiso.
- (xi) Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá otorgar los poderes necesarios al Asesor y a las Personas que éste indique por escrito para que administren y retiren fondos de cada Cuenta del Fideicomiso según lo instruya el Asesor a su entera discreción. Además, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los documentos y autorizaciones necesarias para otorgar al Asesor acceso completo a los depósitos, balances y transferencias a y de las Cuentas del Fideicomiso.
- (xii) Dentro de los alcances del Contrato de Asesoría y el Contrato de Fideicomiso y con excepción de las limitaciones específicas establecidas en el Contrato de Asesoría o en el Contrato de Fideicomiso, el Asesor gozará de entera discreción con respecto a la prestación de los Servicios.
- (xiii) El Contrato de Asesoría no incluye la prestación de los siguientes servicios: actividades de relaciones con inversionistas y comunicación con el mercado, así como los servicios establecidos en el Contrato de Administración.

#### *Comisiones*

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño, la cual se prorratea con base en el número de días en el año en los cuales el Asesor se haya desempeñado como Asesor.

La Comisión por Asesoría se calcula trimestralmente para cada Periodo de Comisión por Asesoría y comenzó a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Asesoría que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Asesoría se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría inmediata siguiente al último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.

La Comisión por Desempeño se calcula anualmente para cada Periodo de Comisión por Desempeño y comenzó a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Desempeño que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Desempeño se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño inmediata siguiente al último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Desempeño. Sujeto a la autorización previa y por escrito de la Asamblea Ordinaria, el Fideicomiso podrá realizar el pago de la Comisión por Desempeño directamente al Asesor, o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, con CBFIs emitidos por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el precio de dichos CBFIs adicionales para dicha emisión será el precio de cierre promedio por CBFI durante el Periodo de Comisión por Desempeño respectivo; y en el entendido, además, que el Asesor, o la subsidiaria o afiliada que reciba dichos CBFIs, no podrá enajenar dichos CBFIs a terceras personas (excepto a afiliadas y subsidiarias del Asesor, o de la subsidiaria o afiliada respectiva) durante un plazo de 6 (seis) meses a partir de su adquisición. En caso de que la Asamblea Ordinaria no apruebe dicha emisión adicional (y el precio de la misma) para el pago de la Comisión por Desempeño en los términos del presente párrafo, el Fideicomiso deberá pagar la Comisión por Desempeño al Asesor (directamente o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo con los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

#### *Vigencia*

El Contrato de Asesoría es por tiempo indeterminado, salvo que se dé por terminado como se describe más adelante.

### *Remoción de Asesor; Terminación*

Nuestro Asesor podrá terminar el Contrato de Asesoría (i) en cualquier momento con seis meses de anticipación después del tercer año del mismo o (ii) inmediatamente después de que ocurra un Evento de Terminación Anticipada. Además, nuestro Asesor podrá ser removido por nosotros o por resolución de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación (i) en cualquier momento, si ocurre un Evento de Remoción del Asesor y continúa, o (ii) sin causa, con 90 días de anticipación a nuestro Asesor. En caso de terminación del Contrato de Asesoría conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Un “Evento de Remoción del Asesor” ocurrirá si (i) nuestro Asesor incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y a nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, (ii) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (iii) el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de PREI Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario podrá remover al Asesor y terminar el Contrato de Asesoría mediante resolución de los Tenedores que posean más del 50% de los CBFIs en circulación (a) en cualquier momento si ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción del Asesor, o (b) sin causa. El Fiduciario deberá notificar al Asesor y al Comité Técnico por escrito de la determinación de remoción emitida por la Asamblea de Tenedores dentro del Día Hábil siguiente a la fecha a dicha determinación, y la remoción surtirá efectos a los 90 días contados a partir de la fecha de notificación.

En caso de que los Tenedores decidan remover al Asesor, la Asamblea de Tenedores que aprobó dicha remoción deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la remoción del Asesor, incluyendo el nombramiento de un asesor sustituto, o bien, la venta o de cualquier otra manera la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva nombrar a un asesor sustituto conforme a lo anterior, se solicitará al Comité Técnico para que, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la resolución respectiva, someta a la Asamblea de Tenedores al menos 3 propuestas de Personas de reconocido prestigio en la administración de fondos inmobiliarios en México que podrían actuar como asesor sustituto. La Asamblea de Tenedores deberá elegir al asesor sustituto de entre las propuestas que reciba del Comité Técnico; en el entendido, que de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Activo Neto del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de remoción del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha remoción surta efectos.

El Contrato de Asesoría puede darse por terminado por el Asesor en cualquier momento mediante notificación por escrito con al menos 6 meses de anticipación al Fiduciario después del tercer aniversario del Contrato de Asesoría; en el entendido, que el Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento y de manera inmediata, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, en caso de que haya ocurrido un Evento de Terminación Anticipada. En caso de terminación del Contrato de Asesoría por parte del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

### *Responsabilidad e Indemnización*

La responsabilidad de nuestro Asesor se limita a los servicios descritos en el Contrato de Asesoría, y nuestro Asesor sólo es responsable si incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la prestación de sus servicios en términos del Contrato de Asesoría, según se confirme en una resolución de un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva.

El Asesor únicamente es responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ni el Asesor, ni sus afiliadas o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, beneficiarios, funcionarios, empleados, directores, agentes y asesores (cada uno, una "Parte Indemnizada"), es responsable, directa o indirectamente, por cualquier pérdida, reclamación, daño, obligación o responsabilidad (conjuntamente, "Pérdidas"), directas o indirectas, expresas o tácitas, en relación con cualesquier decisiones o medidas adoptadas (o no adoptadas) por el Fideicomiso o la Subsidiaria (o cualquiera de sus respectivos funcionarios o empleados) de conformidad o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, y cualquier otra documentación relacionada con los mismos, independientemente de que el Fiduciario o la Subsidiaria hayan tomado en consideración cualquier recomendación hecha por el Asesor al incurrir en cualesquier Pérdidas, al tomar cualesquiera de dichas decisiones o al adoptar o no adoptar dichas medidas. Sin limitar lo anterior, ninguna de las Partes Indemnizadas es responsable ante el Fideicomiso, el Fiduciario, la Subsidiaria, el Representante Común, los tenedores de CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios o cualesquier otras Pérdidas que surjan de cualquier acción u omisión por parte del Fiduciario, la Subsidiaria, o cualquier otra Persona en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; excepto, en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ninguna de las Partes Indemnizadas es responsable por cualquier Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesionista u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto en la medida que el Asesor haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho prestador de servicios, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

El Fiduciario deberá indemnizar, defender y mantener a las Personas Indemnizadas libres de daños de, y en contra de cualesquier daños monetarios y Pérdidas que surjan de o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; en el entendido; que ninguna de dichas Personas Indemnizadas tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos negligentes graves, mala conducta intencional, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva. Las disposiciones de indemnización establecidas en el Contrato de Fideicomiso subsistirán hasta la prescripción de las obligaciones de conformidad con lo establecido en la ley aplicable.

El Asesor podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas que cubran cualquier monto por indemnización derivado de Pérdidas causadas por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, al Fiduciario, a la Subsidiaria, al Representante Común, a los tenedores de los CBFIs o a cualquier Persona derivadas de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Partes Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva.

#### *Legislación Aplicable; Jurisdicción*

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal.

## Resumen de Nuestros Principales Órganos de Gobierno Corporativo y Sus Funciones

### **Subsidiaria**

Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.

Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información y documentos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso.

Llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información.

Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor.

Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.

Revisar el reporte anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho reporte anual.

Proponer los lineamientos de apalancamiento

### **Asamblea de Tenedores**

Aprobar nuestros estados financieros auditados anuales.

Aprobar emisiones adicionales de nuestros CBFIs, ya sean públicas o privadas, dentro o fuera de México.

Aprobar el reporte anual de nuestra Subsidiaria.

Aprobar, ratificar o remover los miembros del comité técnico.

Aprobar cualquier inversión o adquisición hecha directa o indirectamente por nosotros que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al término del trimestre inmediato anterior, incluyendo aquellas realizadas en varias operaciones u operaciones simultáneas o sucesivas relacionadas dentro de un periodo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación.

Aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los tenedores que son partes relacionadas del Asesor, del Administrador o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quórum necesario para aprobar dicha transacción.

Aprobar cualesquier modificaciones a los lineamientos de apalancamiento propuestos por la Subsidiaria, o cualquier ascensión de Endeudamiento que no cumpla con las restricciones de apalancamiento; en el entendido que, en cualquier caso, nuestro Fideicomiso deberá cumplir con el límite máximo de Endeudamiento y el límite mínimo de cobertura del servicio de deuda, establecido en la Circular de Emisoras.

Aprobar la remoción o la sustitución del fiduciario. El representante común o del Asesor, si ocurre un Evento de Remoción del Asesor, o sin causa, de conformidad con el Contrato de Asesoría, y aprobar a la entidad que sustituya al Asesor en dicho carácter de conformidad con el Contrato de Asesoría.

Aprobar la remoción y/o sustitución de la Subsidiaria si ocurre un Evento de Remoción de la Subsidiaria, o sin causa, de conformidad con el Contrato de Administración, y aprobar a la entidad que sustituya a la Subsidiaria en dicho carácter de conformidad con la Cláusula 6.2 del Contrato de Administración.

Aprobar cualquier modificación a nuestro Contrato de Fideicomiso u otros documentos de la emisión en la medida que dichas modificaciones tengan un efecto adverso en los Tenedores.

### **Comité Técnico**

Aprobar la emisión inicial de nuestros CBFIs y la inscripción de los mismos en el RNV.

Aprobar nuestros lineamientos de inversión  
Aprobar la inversión de nuestro patrimonio del fideicomiso en las inversiones permitidas.

Aprobar cualquier enajenación de nuestras propiedades durante los primeros 4 años de la adquisición de las mismas, independientemente del valor de la propiedad.

Aprobar la remoción y/o sustitución del Director General y del Director de Finanzas de la Subsidiaria, así como la contraprestación que se le pagará a los mismos.

Aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de nuestros activos, propiedades o derechos que representen el 5% más del valor de nuestro patrimonio (pero menos del 20%) que se celebren en forma simultánea o sucesiva dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que puedan ser consideradas como una sola operación.

Aprobar cualquier adquisición de nuestros CBFIs en el mercado secundario por encima del 10% o más de los CBFIs en circulación.

Establecer los términos y condiciones a los que se ajustarán el Asesor y la Subsidiaria en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Prácticas (salvo que se trate un caso de defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso no resultará necesaria dicha aprobación previa), las operaciones entre nosotros y nuestro Asesor o sus Afiliadas, o las operaciones entre partes relacionadas.

Aprobar la designación, remoción y remplazo de nuestro valuador independiente.

Aprobar la designación, remoción y el remplazo de nuestro auditor externo.

Aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestras políticas contables.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestras directrices de control interno y de auditoría interna.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestros estados financieros que deberán presentarse a la asamblea de Tenedores para su aprobación.

Previo la aprobación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestros estados financieros a presentarse a la asamblea de Tenedores para su aprobación.

Aprobar y modificar nuestras políticas de distribuciones en el entendido, que dichas políticas de Distribución deberán cumplir en todo momento con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR.

Instruir al Fiduciario revelar ciertos eventos previstos en la LMV, incluyendo todos los acuerdos cuyo objeto sea contrario a la opinión de nuestro Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas.

Aprobar al liquidador para llevar a cabo nuestra liquidación de conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

Instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la compra de CBFIs exclusivamente para su posterior cancelación, previas instrucciones del Asesor;

Aprobar todos los demás asuntos relacionados con nuestro negocio que sean presentados ante el Comité Técnico por nuestro Asesor y/o nuestra Subsidiaria.

Mediante aprobación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la celebración de cualquier contrato, operación o relación material con, terminar cualquier contrato, operación o relación material con, o comenzar cualquier litigio en contra de, una parte relacionada, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, con el Asesor, la Subsidiaria, los miembros del Comité Técnico y cualquier otra Persona o parte que pueda tener un conflicto de intereses, en cuyo caso, los miembros del Comité Técnico que tengan un conflicto de interés se abstendrán de votar en cualquiera de dichos asuntos;

### **Asesor**

Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

Administrar y operar los Fideicomisos y el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.

Prestar servicios accesorios a los servicios mencionados en los dos párrafos anteriores.

Los servicios accesorios y los descritos en los dos párrafos anteriores incluyen, entre otros, las siguientes actividades relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos CPO: manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.

Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.

Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sostenibilidad, investigación, contabilidad y reporteo financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de *compliance*.

Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.

Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporteo financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de *compliance*.

Formar asociaciones en participación (*joint ventures*), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

### **Comité de Auditoría**

Aprobar la designación de los Auditores Externos, distintos de los listados en el Anexo "F" del Contrato de Fideicomiso, así como aprobar todos los servicios a ser prestados por el Auditor Externo.

Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y tener al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.

Discutir los estados financieros con las personas que prepararon dichas declaraciones, y en base a esa revisión, recomendar la aprobación o rechazo de los mismos nuestro Comité Técnico.

Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro control interno y procedimientos de cumplimiento, incluyendo cualquier situación irregular que se identifique.

Solicitar a nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria Administración, al Fiduciario y a las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquier informes relacionados con la preparación de la información financiera, según corresponda para cumplir con sus obligaciones en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

Investigar cualesquiera posibles violaciones a nuestros lineamientos y políticas aprobadas, controles internos y prácticas de auditoría.

Recibir cualquier comentario o queja por parte de los Tenedores, de acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor, y terceros interesados en relación con los lineamientos y políticas aprobadas, controles internos y prácticas de auditoría, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.

Reunirse adecuadamente con los respectivos funcionarios de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

### **Comité de Prácticas**

Expresar una opinión sobre las operaciones con las afiliadas de nuestro Asesor y otras operaciones con partes relacionadas

Recomendar al Comité Técnico que solicite de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria Administración y/o del Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que el Comité Técnico pueda cumplir con sus funciones.

### **Comité de Nominaciones**

Buscar, analizar y evaluar candidatos para su elección o designación como miembros del Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, Miembros Independientes.

Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores, en relación con las personas a ser nombradas como miembros del Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, Miembros Independientes.

Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico así como a los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores.

Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros del Comité Técnico.

### **Comité de Endeudamiento**

Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que el Fideicomiso cumple con los Lineamientos de Apalancamiento, el Nivel Máximo de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Deuda, así como lo previsto en la normatividad aplicable.

Informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo



Aprobar nuestra liquidación.

Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, en términos del Contrato de Fideicomiso y de la legislación aplicable.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de la Subsidiaria por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Tenedores de los CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Los Tenedores de los CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, y por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto cuando los Tenedores no se consideren suficientemente informados.

Nombrar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs en circulación que tenga un Tenedor o grupo de Tenedores.

## POLÍTICAS RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES

La presente sección es una discusión de algunas de nuestras políticas de inversión, enajenación, financiamiento y otras. Estas políticas han sido establecidas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas de tiempo en tiempo por nuestro Comité Técnico sin que se requiera el voto de los Tenedores.

### Políticas de Inversión

#### *Inversión en bienes raíces o participación en bienes raíces*

Aunque planeamos capitalizar las oportunidades de crecimiento actuales y futuras en entre el sector inmobiliario industrial en México y consideramos que existen oportunidades estratégicas de largo plazo, podríamos, en el futuro, expandirnos a otros mercados geográficos y otros subsectores de bienes inmuebles complementarios, incluyendo propiedades de oficinas. Afiliadas de nuestro Asesor actualmente administran ocho fondos institucionales y cuentan con experiencia significativa en los distintos tipos de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Creemos que la diversificación por tipos de activos y la exposición a otros mercados geográficos nos proporcionarán perfiles de riesgo-retorno adecuadamente ajustados como componente natural de nuestra estrategia de diversificación actual. Como tal, seguimos apuntando a tipos de activos y mercados que muestren fundamentos económicos de largo plazo y características de oferta-demanda. Para una discusión de nuestras propiedades y nuestros objetivos estratégicos, favor de referirse a la Sección “Negocio y Propiedades” de la presente Circular Única.

De conformidad con los documentos que regulan a Prumex Industrial, hasta que la Restricción Prumex venza o se renuncie expresamente a ella, únicamente podremos adquirir activos inmobiliarios industriales que cumplan con los lineamientos de inversión de Prumex Industrial después de que Prumex Industrial haya dado su consentimiento expreso y haya decidido no seguir dicha oportunidad. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas—Prumex Industrial”. El objetivo de inversión de Prumex Industrial es aproximadamente 3.7 mil millones de Pesos y aproximadamente 98% ha sido comprometido a inversiones al 31 de diciembre de 2014. Prumex Industrial se enfoca e históricamente se ha enfocado a adquisiciones para desarrollo y para proporcionar a los inversionistas altas tasas de retornos típicamente generadas con el desarrollo de propiedades. Al 31 de diciembre de 2014, Prumex Industrial ha comprometido el 98% de sus recursos netos, y de dicho total, más del 95% está específicamente designado para proyectos de desarrollo (toda la información relacionada con operaciones y desarrollo de Prumex es pública, y es actualizada trimestralmente. Dicha información se encuentra disponible en las páginas de la BMV y CNBV).

Mientras que nuestra estrategia inmediata actual es la de desarrollar las propiedades de reserva territorial existentes, nuestra estrategia a largo plazo incluye la adquisición sistematizada de propiedades estabilizadas a medida que surjan oportunidades. Teniendo en cuenta que nuestros objetivos de inversión a largo plazo se basan en la adquisición estratégica de propiedades estabilizadas y se espera que generen retornos consistentes a los Tenedores, creemos que los objetivos de inversión de Prumex Industrial son lo suficientemente diferentes de los nuestras de tal manera que las oportunidades de inversión que son atractivas para nosotros es poco probable que satisfagan las políticas de inversión de Prumex Industrial.

Hemos adquirido un derecho de preferencia sobre las inversiones y/o oportunidades de inversión que sean presentadas por PREI Latin America y sus Afiliadas a Prumex Industrial y que sean rechazadas o declinadas por esta última, en el entendido que, no se requerirá del previo consentimiento de Prumex Industrial para ejercer dicho derecho de preferencia. Lo anterior estará vigente hasta que ocurra lo primero entre (i) el 24 de agosto de 2015, o (ii) la fecha en que Prumex Industrial haya comprometido el 95% del producto neto de su colocación más el compromiso de sus inversiones objetivo. Al 31 de diciembre de 2014, PRUMEX Industrial tiene comprometido el 98% del producto neto de su colocación.

Todas las adquisiciones potenciales deberán ser aprobadas por el comité de inversión de nuestro Asesor, sujeta a su política de delegación. Si, además, dichas inversiones también requieren la aprobación del Comité Técnico o una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs, dichas inversiones les pueden ser presentadas para

su aprobación sólo después de haber sido aprobadas por el comité de inversión del Asesor. Todas las decisiones adoptadas por el comité de inversión se adoptarán por mayoría de votos.

Sujeto a nuestras políticas de conflictos de intereses descritas a continuación, podríamos adquirir propiedades de, o vender propiedades a, partes relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor. Sujeto a las restricciones contractuales mencionadas anteriormente, creemos que nuestra relación con nuestro Asesor y las relaciones de nuestro Asesor con terceros proveedores nos darán acceso a una extensa gama de posibles adquisiciones. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas” de la presente Circular Única.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier propiedad que adquiramos deberá cumplir con nuestros lineamientos de inversión. Nuestros lineamientos de inversión serán aprobados por nuestro Comité Técnico, y cualquier cambio relevante a nuestros lineamientos de inversión tendrá que ser autorizado por la Asamblea de Tenedores. Nuestros lineamientos de inversión iniciales nos permiten invertir en propiedades en el sector de bienes inmuebles industriales en México, así como oportunamente expandirnos a otros subsectores de bienes inmuebles dentro de México, incluyendo propiedades de oficinas. A medida que crecemos nuestro negocio, nuestros lineamientos de inversión nos permiten diversificar en términos de ubicación, tamaño y mercado de propiedades, y no tenemos ningún límite en la cantidad o el porcentaje de los activos que deben ser invertidos en cualquier propiedad o en un área geográfica dentro de México. Tenemos la intención de adquirir y poseer propiedades para la inversión a largo plazo. También podríamos desarrollar, reconstruir, ampliar y mejorar las propiedades. Tenemos la intención de operar nuestro negocio, incluyendo la realización de inversiones futuras y actividades de desarrollo y redesarrollo, de una manera que sea consistente con el mantener de nuestra condición de FIBRA para fines fiscales federales en México.

Cualquier adquisición de bienes inmuebles que represente el 5% o más (pero menos del 20%) de nuestros activos totales realizada en una sola operación, o en una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo en un plazo de doce meses que por sus términos pueda ser considerada como una sola operación, requerirá la aprobación previa de nuestro Comité Técnico. Además, todas las inversiones o adquisiciones realizadas por nosotros, que representen el 20% o más de nuestros activos totales realizadas en una sola operación, o en una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo en un plazo de doce meses que por sus términos puedan ser consideradas como una sola operación, requerirá la aprobación previa de los Tenedores. En cualquier caso, dicha determinación se tomará con base en nuestros estados financieros para el trimestre fiscal inmediato anterior. Asimismo, cualquier operación con partes relacionadas de, nuestro Asesor, o la Subsidiaria, incluyendo, inversiones y disposiciones (sin tomar en cuenta las cantidades límite), la contratación de servicios de terceros, u otras operaciones con alguna parte relacionada, están sujetas a la recomendación favorable de nuestro Comité de Auditoría y Comité de Prácticas, la aprobación de nuestro Comité Técnico únicamente con el voto de los miembros independientes, y en caso de que dicha operación exceda del 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, será la Asamblea de Tenedores quien deberá otorgar la aprobación correspondiente.

### **Políticas de Enajenación**

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de disposición respecto de nuestros activos con el fin de garantizar que nuestras propiedades continúen siendo las más adecuadas para nuestros objetivos a largo plazo de crecimiento de ingreso y contribuir a incrementar el valor del portafolio. Actualmente, no tenemos la intención de desinvertir ninguna de las propiedades de nuestro Portafolio Inicial, aunque nos reservamos el derecho a hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sería en el mejor interés de los Tenedores. Por ejemplo, las propiedades que ya no cumplen con nuestros objetivos de rentabilidad total o criterios de inversión actuales, se destinarán para la venta para crear capital de inversión. También podremos desinvertirnos de propiedades adquiridas en adquisiciones de portafolio que no se encuentran en nuestros mercados objetivo.

## Restricciones de apalancamiento

De conformidad con las recientes modificaciones a la Circular de Emisoras, estamos sujetos a nuevos límites legales de apalancamiento y a un índice de cobertura del servicio de deuda. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, tanto nosotros como nuestros vehículos de inversión podemos asumir cualquier deuda o asumir cualquier endeudamiento en cualquier momento y por cualquier motivo, siempre y cuando estemos en cumplimiento de los nuevos requerimientos legales.

Si, en cualquier momento excedemos el límite máximo de apalancamiento o no somos capaces de cumplir con el índice de cobertura del servicio de deuda, no podremos incurrir en endeudamiento adicional hasta que cumplamos con dichos requerimientos, excepto por los refinanciamientos incurridos a efecto de extender la fecha de vencimiento de la deuda existente, hasta y sólo en la medida que nuestro Comité Técnico documente dicha situación. En cualquier caso, dichos refinanciamientos no podrán resultar en un incremento en el Endeudamiento del Fideicomiso registrado antes de dicho refinanciamiento o una disminución en nuestro índice de cobertura del servicio de deuda.

Adicionalmente, nuestra Subsidiaria deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un reporte detallado de cualquier incumplimiento a los límites de apalancamiento o índice de cobertura del servicio de deuda, así como un plan correctivo que deberá establecer las medidas que se deberán tomar para cumplir con dichos requerimientos. Dicho reporte y plan correctivo requiere la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, mismo que deberá ser otorgado a más tardar dentro de los 20 Días Hábiles siguientes de que nuestro incumplimiento se divulgue al público inversionista.

## Políticas de Conflictos de Interés

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de la aprobación de nuestras políticas con respecto a partes relacionadas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico es necesario antes de que celebremos cualquier contrato importante, operación o relación con, al terminar cualquier contrato con o comenzar un litigio contra, una parte relacionada, incluyendo nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Los directores titulares deberán abstenerse de votar en cualquiera de dichas situaciones. Estamos sujetos a conflictos de interés que surjan de nuestra relación con nuestro Asesor, y sus afiliadas. Para mayor información, favor de referirse a la Sección "Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas" de la presente Circular Única. No podemos garantizarle que nuestras políticas tendrán éxito mitigando y eliminando la influencia de este tipo de conflictos. Si no son exitosas, se podrían tomar algunas decisiones que pudieran no reflejar plenamente los intereses de todos los Tenedores. Para mayor información, favor de referirse a la Sección "*Factores de Riesgo-Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones - Los miembros del equipo de nuestro Asesor, Comité Técnico y ciertos funcionarios y empleados de nuestra Subsidiaria pueden tener participación en negocios e inversiones externos, que podrían tener como consecuencia conflictos o intereses que podrían provocar decisiones que no son conforme a los mejores intereses de los Tenedores o que podrían alejar su tiempo y atención de nosotros*".

Nuestro Asesor podrá llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, Activos Inmobiliarios con nuestro Asesor, la Subsidiaria o una parte relacionada de los mismos, solo si (1) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico, en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Asesor y/o el Fideicomitente, y/o que tengan un conflicto de interés, deberán abstenerse de votar, sin que esto afecte el quórum requerido de dicho Comité Técnico, (2) dicha operación entre partes relacionadas sea celebrada en condiciones de mercado, y (3) si dicha operación entre partes relacionadas es superior al 10% del **Patrimonio del Fideicomiso**, también requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, que será concedida en una Asamblea de Tenedores en la que los Tenedores que sean partes relacionadas del Fideicomitente, nuestro Asesor o cualquier vehículo de inversión, tendrán que abstenerse de votar sin afectar el quórum necesario para aprobar dicha operación.

## **Políticas y restricciones de flujos provenientes de inversiones**

Mantenemos ciertas políticas respecto a niveles mínimos de efectivo, requisitos de inversiones de excedentes y requisitos de cobertura, respecto del endeudamiento que hemos incurrido mismos que se resumen a continuación. Para mayor información de los créditos que hemos asumido favor de ver la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomiso Emisor”.

*Niveles mínimo de efectivo:* solo aplica a aquellas cuentas de reserva que tenemos que mantener para ciertos créditos como garantía para mantenimientos recurrentes y/o servicio de deuda (típicamente un mes). El monto mínimo de dichas reservas está sujeto a variaciones.

*Requisitos de inversiones de excedentes:* Conforme a nuestros contratos de crédito existentes aplica (i) en ciertos casos de incumplimientos de ciertas razones financieras específicas a cada crédito, las cuales dan lugar a un barrido de excedentes y; (ii) al respecto de los montos depositados en cuentas de reserva, los cuales no pueden ser invertidos de forma especulativa y solo en inversiones permitidas.

*Requisitos de coberturas:* Estamos obligados a mantener coberturas de riesgos de tasa de interés de conformidad con nuestro Crédito 1487 y nuestra Línea de Crédito Revolvente. Para los casos del Crédito HSBC Bilateral y Crédito GE existe un mecanismo que nos permite, si así lo elegimos rectificar un incumplimiento al índice de cobertura de servicio de deuda mediante la contratación de un derivado de tasa de interés; y la cobertura por medio de pólizas de seguros de los inmuebles, las cuales se deben mantener para todos los créditos.

## **Políticas Respecto a otras Actividades**

### ***Riesgo Ambiental y Gestión de la Estrategia de Sustentabilidad (SEMS)***

Mantenemos políticas de riesgos ambientales y de sustentabilidad que buscan reducir los riesgos ambientales y al mismo tiempo garantizar el desarrollo sustentable de nuestro negocio a través de un enfoque multidisciplinario que integra el cuidado económico, ambiental y social. Tenemos la intención de beneficiarnos de la infraestructura global de nuestro Asesor diseñada para construir, operar y mantener activos de una manera sustentable. Tenemos la intención de seguir procedimientos para Environmental Site Assessment (ESA Fase I y Fase II), basados en parte en ASTM 1527, así como llevar a cabo análisis ambientales de los contratos de arrendamiento. Siempre que sea posible, nuestros contratos de arrendamiento incluirán cláusulas de sustentabilidad, así como de arrendamiento verde y cláusulas ambientales. Además, realizaremos visitas anuales de administración de riesgos a todos los arrendatarios y las propiedades de reserva territorial y brindar capacitación ambiental a nuestros empleados.

### ***Emisión de CBFIs Adicionales***

Sujeto a ciertas formalidades exigidas por la legislación mexicana, incluyendo la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias, tenemos la facultad de ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de cualquier otra forma adquirir nuestros CBFIs en el mercado abierto u otro distinto podríamos llevar a cabo dicha actividades en el futuro. Salvo por lo relacionado con nuestras operaciones de formación, no hemos emitido CBFIs o cualesquiera otros valores a cambio de propiedades o con cualquier otro propósito, y nuestro Comité Técnico no tiene la intención de causarnos comprar CBFIs. Nuestro Contrato de Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes por nosotros. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Descripción de Nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana” de la presente Circular Única.

### **Calificación de FIBRA**

No hemos realizado distribuciones a agencias, de colocación o negociación o venta de valores de otras emisoras y no tenemos intención de hacerlo. En todo momento tenemos la intención de realizar inversiones de tal manera que califiquemos como una FIBRA en México para efectos fiscales federales, a menos que, debido a las circunstancias o cambios en las leyes y regulación fiscales mexicanas, nuestro Comité Técnico determine que ya no está en nuestro mejor interés calificar como una FIBRA. No hemos hecho ningún préstamo a terceros, aunque es posible que en el futuro, en términos de las leyes mexicanas, realicemos préstamos a terceros limitados a los propósitos de nuestro negocio.

Tenemos la intención de poner a disposición de los Tenedores los estados financieros auditados y reportes anuales. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Documentos de Carácter Público” de la presente Circular Única.

### **Requisitos de aprobaciones internas y responsabilidades claramente definidas:**

Contamos con ciertas políticas para llevar a cabo cualquier depósito, transferencia o distribución de fondos. En este sentido cualquier depósito transferencia o distribución de fondos debe ser aprobado por al menos 2 personas autorizadas. En el caso de pagos de impuestos, solo una persona autorizada es suficiente. Entre las restricciones adicionales aplican a depósitos, transferencias o distribuciones de montos importantes. Adicionalmente, los pagos están sujetos a controles adicionales, como (i) políticas de verificación y de respaldo por documentos de soporte incluyendo facturas y documentación aplicable; (ii) cumplimiento con políticas anti corrupción y anti lavado de dinero de nuestro Asesor y de Terrafina; (iii) prohibición de pagos en efectivo y pagos por medio de cheque solo en casos excepcionales. El cumplimiento con estas reglas está verificado por auditorías internas de nuestro Asesor, por contadores externos y por auditorías contables anuales

## **PRINCIPALES TENEDORES**

Todos nuestros CBFIs están colocados entre el gran público inversionista. A la fecha de esta Circular Única, hasta donde es de nuestro conocimiento, ninguno de nuestros Tenedores de CBFIs tiene más del 10% de nuestros CBFIs. Ni nuestras subsidiarias o afiliadas tiene la intención de adquirir los CBFIs que emitan en la Oferta Global.

## **CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES RELACIONADAS**

### **El Contrato de Asesoría**

Hemos celebrado el Contrato de Asesoría con nuestro Asesor. Para mayor información véase “Administración – Nuestro Asesor - El Contrato de Asesoría”.

Nuestra FIBRA fue establecida por PREI. En la estructuración de la FIBRA, PREI preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Asesoría y como resultado de estos acuerdos no se han negociado sobre una base de plena independencia con respecto a nuestro Asesor, que es una filial de PREI Latin America. Bajo nuestro Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Asesoría nuestro Asesor tiene facultades suficientes para determinar nuestras operaciones diarias, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación determinados, nuestras inversiones, enajenaciones y financiamientos. Bajo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Asesor tiene derecho a nombrar a uno de los miembros de nuestro Comité Técnico. Ver “Conflictos de Interés”

### **Conflictos de Interés**

Ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico y ciertos funcionarios y empleados de nuestro Asesor y nuestro negocio pueden tener intereses ajenos al negocio, incluyendo la propiedad y, en algunos casos, las responsabilidades administrativas relacionadas con ciertas propiedades y entidades que no están siendo aportadas en nuestras Operaciones de Formación. La presencia de intereses ajenos al negocio pueden provocar un conflicto en el que pudieran interferir con el tiempo y atención que esas personas dedican a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y procedimientos para hacer frente a posibles Conflictos de Interés. Por ejemplo, operaciones con partes relacionadas o que de lo contrario pudieran representar un Conflicto de Interés, que requieren la previa aprobación de nuestro Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico que no son independientes no pueden votar en relación con ese asunto. Asimismo, a partir de la Reforma Financiera, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los tenedores que son partes relacionadas del Fideicomitente, del Administrador o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quórum necesario para aprobar dicha transacción. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas—Prumex Industrial”. Hasta que la Restricción Prumex expire o se renuncie expresamente, sólo podremos comprar un activo inmobiliario industrial que cumpla con los criterios de los lineamientos de inversión de Prumex Industrial después de que Prumex Industrial haya declinado seguir dicha oportunidad. Véase “-Prumex Industrial.” Además, en caso de que una oportunidad de inversión sea adecuada para dos o más afiliadas de PREI Latin America, y en el caso de Prumex Industrial, la Restricción de Prumex ha expirado o se ha renunciado expresamente, la oportunidad debe ser presentada al comité de asignación de PREI Latin America para su revisión. El comité de asignación se compone de cuatro miembros con derecho a voto y sus decisiones se determinan por mayoría simple. El comité de asignación considera (i) la idoneidad de la oportunidad de inversión con base en los criterios de inversión y objetivos de las afiliadas, (ii) el poder de compra de la afiliada, (iii) el carácter discrecional o no discrecional de la inversión, (iv) la composición de la deuda y el capital necesario para completar la operación, (v) la línea de tiempo de inversión para cada afiliada y (vi) cualquier otra información relevante. Los miembros del comité de asignación que tienen un conflicto de interés con respecto a una determinada operación tienen la obligación de abstenerse de participar en la votación con respecto a la asignación de dicha oportunidad.

Además, nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones a pagar, pueden no ser tan favorables para nosotros, como si se hubieran negociado con terceros no afiliados. Además, no nos beneficiamos de un compromiso de exclusividad de PREI Latin America o sus afiliadas. Por otra parte, PREI Latin America y sus afiliadas podrán conceder compromisos similares de exclusividad, que son comunes a los fondos de desarrollo como Prumex Industrial, a otros vehículos de inversión en el futuro. En el caso de que PREI Latin America o sus afiliadas concedan exclusividad a otro



vehículo industrial u otros acuerdos preferenciales en detrimento nuestro, los Tenedores de los CBFIs pueden ejercer su derecho a remover al Asesor con una mayoría simple de votos sin penalidad alguna.

### **Prumex Industrial**

Prumex Industrial es un fondo cerrado de inversión en bienes inmuebles industriales que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y es administrado por una afiliada de nuestro Asesor. Hasta el primero entre el 24 de agosto el 2015 y la fecha en que Prumex Industrial comprometa el 95% de las inversiones objetivo, las afiliadas de nuestro Asesor han acordado que Prumex Industrial será el único vehículo de inversión administrado por PREI Latin America o sus afiliadas, incluyendo nuestro Asesor, para adquirir ciertos tipos de bienes inmuebles industriales en México. La inversión industrial objetivo de Prumex es aproximadamente de 3.7 mil millones de Pesos, y aproximadamente el 98% ha sido comprometido a inversiones al 31 de diciembre de 2014, y de dicho total, más del 95% está específicamente designado para el desarrollo de proyectos. Toda la información relacionada con operaciones y desarrollo de Prumex es pública, y es actualizada trimestralmente. Dicha información se encuentra disponible en las páginas de la BMV y CNBV.

Hasta que la Restricción Prumex venza o expresamente se renuncie, nosotros sólo seremos capaces de adquirir un activo inmobiliario industrial que entre dentro el ámbito de los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, después de Prumex Industrial haya dado su consentimiento expreso y haya declinado seguir con la oportunidad. Dichos lineamientos de inversión incluyen (i) inversiones en propiedades industriales ubicadas en México y destinadas a logística, manufactura y distribución, (ii) la adquisición de terrenos no desarrollados destinados para construcción de propiedades industriales, e (iii) desarrollo e infraestructura de propiedades industriales. De conformidad a los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, Prumex Industrial tendrá una restricción para adquirir propiedades que tengan un costo de adquisición superior al 15% de valor de mercado de todos los activos de Prumex Industrial.

Prumex Industrial está, y desde su creación ha estado, enfocado en adquisiciones para desarrollo y en proporcionar a los inversionistas altas tasas de retorno por lo general asociados con el desarrollo propiedades. Prumex Industrial busca altas tasas internas de retorno a través de una estrategia de inversión, tomando riesgo considerable de desarrollo y de arrendamiento. Su plan de desarrollo contempla que el 50% del capital estará relacionado con los proyectos especulativos. Nuestro objetivo de inversión inmediata, por el contrario, es el de desarrollar y reposicionar nuestras propiedades existentes y adquirir estratégicamente propiedades estabilizadas a medida que surjan oportunidades mientras que proporcionamos rendimientos consistentes a los Tenedores. Creemos que los objetivos de inversión de Prumex Industrial son lo suficientemente diferentes de los nuestros de tal manera que las oportunidades de inversión que sean atractivas para nosotros es poco probable que satisfagan las políticas de inversión de Prumex Industrial. No obstante lo anterior, hasta que Prumex Industrial sea invertido en su totalidad o su periodo de inversión haya expirado, los objetivos de inversión de Prumex Industrial pueden ser modificados por del voto afirmativo del 90% de sus tenedores de certificados para permitir potencialmente a Prumex Industrial buscar estrategias de negocios similares al nuestro, y competir con nosotros por oportunidades de inversión. Debido al hecho de que nuestro Asesor y administrador de Prumex Industrial son afiliadas de PREI Latin America, en el supuesto de que la Restricción Prumex venza y Prumex Industrial aún no hubiere alcanzado su objetivo de inversión, un posible conflicto de interés puede surgir en la asignación de las inversiones potenciales que son adecuadas tanto para nosotros como para Prumex Industrial.

## DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE CIERTAS DISPOSICIONES DE NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO Y DE LA LEGISLACIÓN MEXICANA

*En esta sección incluye un resumen de cierta información sobre nuestros CBFIs, nuestro Contrato de Fideicomiso y otros aspectos de nuestra estructura corporativa. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad por referencia a nuestro Contrato de Fideicomiso y a la legislación mexicana. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido presentada ante la CNBV y la BMV y está disponible para su revisión en la página web de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página web de la CNBV en [www.cnbv.com.mx](http://www.cnbv.com.mx).*

### Contrato del Fideicomiso

Se constituyó un fideicomiso irrevocable el 29 de enero de 2013, bajo las leyes de México. Nuestras oficinas principales se encuentran en Paseo de la Reforma 412, Piso 18, Corporativo Reforma Diana, Col. Juárez, México, D. F. CP 06600. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido presentada a la CNBV y a la BMV, y está disponible para su revisión en la BMV en su página [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Las partes involucradas en el contrato de fideicomiso son las siguientes:

Fideicomitente: PLA Administradora Industrial, S. De R.L. de C.V.

Fiduciario: CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple  
(anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., I.B.M)

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

A continuación se detallan las principales características del contrato del fideicomiso entre las partes antes mencionadas. Para mayor detalle, referirse a las secciones de “Funciones del Representante Común” “El Fiduciario” y “El Fideicomitente y Asesor”.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestros fines principales son la adquisición y /o construcción de bienes inmuebles en México principalmente destinados a ser arrendados, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho fin, el Fiduciario deberá: (a) llevar a cabo Emisiones de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (b) recibir y aplicar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago del valor de suscripción de los CPOs y para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (c) adquirir Activos Inmobiliarios, directamente o a través de fideicomisos, de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (d) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (e) realizar cualesquier acciones que puedan ser necesarias, aconsejables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (a) a (d) anteriores.

Nuestro Contrato de Fideicomiso designó a The Bank of New York Mellon, S.A., I.B.M (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como nuestro Fiduciario. Como Fiduciario, CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple lleva a cabo ciertos actos de conformidad con las instrucciones de nuestro Asesor de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Asesoría.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, a efecto de cumplir con nuestros fines, el Fiduciario tiene ciertas facultades, mediante las instrucciones de nuestro Comité Técnico, que incluyen, entre otros:

- (i) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Activo Neto del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) mantener y conservar la titularidad y propiedad de y sobre el Activo Neto del Fideicomiso de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (iv) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones, celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los CBFIs en el RNV;
- (v) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los CBFIs en la BMV;
- (vi) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los CBFIs en el RNV y el listado de los CBFIs en la BMV;
- (vii) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la celebración de cualquier contrato de colocación, contratos de compra o cualquier otro contrato similar en relación con dichos términos y cumplir con todas las obligaciones conforme a los mismos, incluyendo cualquier obligación de indemnización o de aportación establecidas en dichos contratos);
- (viii) de conformidad con la ley aplicable, solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, Indeval, y/o cualquier otra Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones que sean necesarias y/o convenientes para cada Emisión, según corresponda;
- (ix) en relación con cada Emisión, celebrar y depositar ante el Indeval y, de ser necesario, sustituir los Títulos respectivos;
- (x) ser propietario de, adquirir, mantener, hacer, transferir y administrar, directa o indirectamente, los Activos Inmobiliarios y cualesquier otros activos que actualmente o en un futuro formen parte del Activo Neto del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y celebrar los documentos necesarios para tales fines, en cada caso, de conformidad con las instrucciones por escrito del Asesor;
- (xi) ser propietario de, adquirir y mantener la Parte Social de la Subsidiaria de conformidad con la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso;
- (xii) celebrar el Contrato de Administración con la Subsidiaria en los términos establecidos en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso y, en su caso, celebrar un contrato de administración con una administradora sustituta en el supuesto de que la Subsidiaria sea removida o renuncie a sus funciones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;
- (xiii) celebrar en su carácter de licenciatario, un contrato de licencia de uso de marcas con la Subsidiaria, en su calidad de licenciante;

- (xiv) celebrar el Contrato de Asesoría con el Asesor y con la Subsidiaria en los términos establecidos en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso y, en su caso, celebrar un contrato de asesoría sustituto con un asesor sustituto en el supuesto que el Asesor sea removido o renuncie a sus funciones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Asesoría;
- (xv) contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Valuadores Independientes de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso;
- (xvi) contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Auditores Externos de conformidad con la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (xvii) contratar a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a dichos prestadores de servicios;
- (xviii) realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xix) pagar con los recursos disponibles en el Activo Neto del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los otros Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos del Fideicomiso;
- (xx) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Activo Neto del Fideicomiso, el Fideicomiso o las actividades del Fiduciario o de cualquier otra parte del Contrato de Fideicomiso o de cualquier Documento de la Operación que deba ser entregada por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y/o la ley aplicable;
- (xxi) preparar y proporcionar cualesquier otros informes requeridos por, o solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- (xxii) invertir cualesquiera cantidades mantenidas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
- (xxiii) realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad recibida en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares, Pesos, o cualquier otra moneda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xxiv) llevar a cabo operaciones financieras derivadas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- (xxv) otorgar los poderes generales o especiales necesarios para defender el Activo Neto del Fideicomiso, a favor de las Personas designadas por el Asesor, la Subsidiaria o el Representante Común, según sea el caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xxvi) otorgar los poderes referidos en el Contrato de Asesoría al Asesor (o, en su caso, a quien lo sustituya en sus funciones), precisamente en los términos establecidos en el mismo, así como revocarlos cuando proceda;
- (xxvii) otorgar los poderes mencionados en el Contrato de Administración a la Subsidiaria (o, en su caso, a quien la sustituya en sus funciones), precisamente en los términos previstos en el mismo, así como revocarlos cuando proceda;

(xxviii) solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso y exclusivamente respecto del Activo Neto del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso;

(xxix) preparar y presentar las declaraciones fiscales aplicables e información relacionada del Fideicomiso, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como cualesquier retenciones aplicables y la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso;

(xxx) presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, de conformidad con los artículos 34, 36 y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(xxxi) celebrar el Convenio de Aportación, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(xxxii) indemnizar a cualquier Parte Indemnizada, precisamente, en los términos establecidos en el Contrato de Asesoría;

(xxxiii) designar y sustituir al Director General y al Director de Finanzas, así como a cualesquier otros funcionarios, directivos y/o empleados de la Subsidiaria con la aprobación previa del Comité Técnico;

(xxxiv) efectuar la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico, exclusivamente para su posterior cancelación;

(xxxv) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Subsidiaria y en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, inscribir al Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria; y

(xxxvi) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación, o las leyes aplicables.

### **Los CBFIs**

Nuestro Contrato de Fideicomiso prevé que, de tiempo en tiempo, el Fiduciario emita CBFIS, incluyendo los CBFIs que emitidos en la Oferta Global y en nuestras Operaciones de Formación, de conformidad con y sujeto a nuestro Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables en México. Solicitamos el listado de nuestros CBFIs en la BMV bajo la clave de pizarra "TERRA 13". Nuestros CBFIs serán emitidos sin expresión de valor nominal y podrán ser emitidos para, pagados por y mantenidos por inversionistas mexicanos o no mexicanos. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho para utilizar directamente las propiedades que forman parte de nuestros activos.

Bajo la legislación mexicana, en términos generales, los Tenedores de nuestros CBFIs no son responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Los CBFIs ofrecidos en esta Circular Única y emitidos por nosotros, no representan una participación ni una obligación de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, del Fiduciario, del Representante Común o de sus afiliadas. Además, nuestros CBFIs no son un depósito u otra obligación de cualquier banco, ni son una póliza de seguro de una compañía aseguradora y no están asegurados o garantizados por la *Federal Deposit Insurance Corporation* (la "FDIC") de los Estados Unidos, ni por otra autoridad gubernamental (de los Estados Unidos o de México) o por cualquier compañía aseguradora. Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura

de seguro de garantía de asociación (*insurance guaranty association coverage*) o de cualquier protección similar.

Al adquirir nuestros CBFIs, cada Tenedor reconoce y ratifica su intención y acuerdo para que el Fiduciario cumpla, a su nombre, las obligaciones fiscales que bajo la LISR le resulten aplicables, así como el cálculo del ingreso gravable que les sea aplicable.

Cualquier Persona que pretenda adquirir en el mercado secundario, por cualquier medio, directa o indirectamente, la propiedad del 10% o más de los CBFIs en circulación, dentro o fuera de cualquier bolsa de valores, deberá obtener la previa autorización del Comité Técnico y para tales efectos deberá notificar a la Subsidiaria por escrito de su intención de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, como mínimo, (i) una declaración del propuesto adquirente respecto de si la adquisición propuesta la está llevando a cabo dicha Persona de forma individual, o como parte de una adquisición conjunta con otra Persona o grupo de Personas; (ii) el número de CBFIs de los que sea titular dicha Persona, directa o indirectamente, así como el porcentaje que dichos CBFIs representan respecto de la totalidad de los CBFIs en circulación a la fecha de dicha solicitud, en su caso; (iii) el número de CBFIs que dicha Persona pretenda adquirir, así como el porcentaje que los CBFIs que sean propiedad de dicha Persona, directa o indirectamente, una vez llevada a cabo la adquisición, representen respecto de la totalidad de los CBFIs en circulación a la fecha de dicha solicitud; y (iv) una declaración respecto de si dicha Persona, individualmente o a través de un grupo de Personas, pretende adquirir, por cualquier medio, directa o indirectamente, (1) la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas; o (2) un número de CBFIs que le otorgue a dicha Persona o grupo de Personas el control del Fideicomiso. La Subsidiaria convocará a una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que la Subsidiaria reciba dicha notificación. El Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 30 Días Hábiles a partir de la fecha en que reciba la notificación correspondiente.

### **Cambios en los CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y otros Derechos**

Podremos llevar a cabo emisiones de CBFIs adicionales en cualquier momento, dentro o fuera de México de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y cualquier otro artículo aplicable de la LMV y de nuestro Fideicomiso previa aprobación de la asamblea ordinaria de tenedores y, según sea instruido por nuestro Comité Técnico. Adicionalmente, tendremos que cumplir con ciertas formalidades requeridas bajo la legislación mexicana, incluyendo la obtención de todas las autorizaciones gubernamentales que sean necesarias. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite al número de CBFIs que estamos autorizados a emitir.

Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en cada Emisión se considerarán parte de la misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos, por lo que dichos Tenedores serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores. Los términos específicos de cada CBFI se establecerán en los el Título que los represente. En cada caso, los CBFIs emitidos por el Fiduciario deberán cumplir los términos previstos en las disposiciones legales aplicables.

Los Tenedores de nuestros CBFIs por la mera adquisición de CBFIs, convienen y acuerdan estar sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en los CBFIs respectivos, y acuerdan expresamente que (i) no tendrán derecho de preferencia alguno para la adquisición de CBFIs emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Activo Neto del Fideicomiso y los Tenedores no tienen derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en los CBFIs

### **El Representante Común**

Ver Apartado 2. "La Oferta"; "Funciones del Representante Común".

## Nuestros Activos Iniciales

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que el Activo Neto del Fideicomiso estará integrado, entre otros por los bienes que se describen en el *Apartado 2 “La Oferta; Patrimonio del Fideicomiso”*.

## El Fiduciario

Entre las obligaciones del Fiduciario se encuentran las siguientes:

- actuar en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso.
- actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Asesor, de la Subsidiaria, del Comité Técnico o del Representante Común.
- que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico podrá convocar a una Asamblea de Tenedores para tomar cualquier decisión con respecto a cualesquier asuntos no previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para aquellos asuntos que requieran atención urgente y respecto de los cuales, por dicha razón no se convoque a una Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico deberá resolver dichos asuntos de manera oportuna, consultando para dichos efectos al Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas, según sea necesario.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario sólo será responsable por su dolo, negligencia o mala fe.

La Asamblea de Tenedores podrá remover a CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario en cualquier momento; el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo, un fiduciario sustituto (i) deberá ser nombrado por la Asamblea de Tenedores (ii) ser aprobado por escrito por la Subsidiaria, y (iii) deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento por causa grave de conformidad con el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC, según sea determinado por un tribunal competente en primera instancia con jurisdicción en su domicilio; en el entendido, que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Comité Técnico, a la Subsidiaria y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por la Asamblea de Tenedores (la Subsidiaria deberá aprobar el nombramiento de dicho fiduciario sustituto por escrito) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

## Cuentas del Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con las siguientes cuentas: (i) Cuenta de Emisión, la cual tiene la función de recibir en ella los Recursos de la Emisión de la Emisión Inicial, y a través de ella, el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas del Asesor, aplicará dichos Recursos de la Emisión a los pagos a los que se refiere el inciso (b) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión respectivos, a la cual deberán de adjuntarse necesariamente las facturas de dichos pagos; (ii) Cuenta de Distribuciones, en la cual se mantendrán las cantidades que habrán de distribuirse a los Tenedores por

concepto de Distribuciones; y (iii) las demás cuentas de cheques y/o de inversión que resulten necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

### **Asambleas de Tenedores de los CBFIs y Derechos de Voto.**

El Representante Común deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores por lo menos una vez al año (misma que se realizará antes del 15 de marzo siguiente al final de cada ejercicio fiscal) para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el reporte anual, y (iii) nombrar, ratificar y/o remover a los miembros del Comité Técnico. Nuestra Subsidiaria y los Tenedores de nuestros CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La Asamblea de Tenedores de los CBFIs será presidida por el Representante Común quien actuará como presidente en cada Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 30 días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de la Subsidiaria o de los Tenedores solicitantes, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, en uno de los periódicos de amplia circulación nacional y en EMISNET (y serán entregadas al Fiduciario y a la Subsidiaria por correo electrónico) con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Adicionalmente, toda la información y documentación relacionada con la asamblea correspondiente deberá estar disponible para revisión de los Tenedores sin costo alguno y con por lo menos 10 días naturales de anticipación, en las oficinas del fiduciario y el representante común. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y la lista de Tenedores emitida para dichos fines por el custodio correspondiente, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de los Tenedores, en el lugar indicado por el Representante Común a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder firmada ante dos testigos.

Los Tenedores de nuestros CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, y por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto cuando los Tenedores no se consideren suficientemente informados.

Las actas de cada asamblea deberán ir firmadas por las personas que actúen como Presidente y Secretario de la Asamblea de Tenedores, y serán conservadas por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la asamblea y los escrutadores se adjuntará a las actas. Las actas y demás información y documentación en relación con las Asambleas de Tenedores o el Representante Común serán conservadas por el Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, asumiendo los costos, de solicitar las copias de dichos documentos al Representante Común.

### **Voto**

Cada CBFi en circulación da derecho a su Tenedor a votar en todos los asuntos que se sometan a discusión de la Asamblea de Tenedores, incluyendo la elección de nuestro Comité Técnico.



Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus términos deberán de ser notificados al Fiduciario y a la Subsidiaria (con copia al Representante Común) por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

Según se describe anteriormente, hay dos tipos de Asambleas de Tenedores: las Asambleas Ordinarias y las Asambleas Extraordinarias.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- (a) Una Asamblea Ordinaria de Tenedores anual se realizará antes del 15 de marzo siguiente al final de cada ejercicio fiscal para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) aprobar el reporte anual, y (iii) nombrar, ratificar y/o remover a los miembros del Comité Técnico.
- (b) Aprobar las inversiones, adquisiciones o desinversiones que pretendan realizarse, de manera directa o indirecta, por el Fideicomiso cuando éstas representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que comience la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.
- (c) Remover a CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario de conformidad con un nuestro Contrato de Fideicomiso, y designar a una institución bancaria mexicana o casa de bolsa, aprobada por escrito por la Subsidiaria, para actuar como fiduciario conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso.
- (d) Aprobar las Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, dentro o fuera de México.
- (e) Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios u otros activos que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión.
- (f) Aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, en el entendido, que los tenedores que son partes relacionadas del Asesor, de la Subsidiaria o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quórum necesario para aprobar dicha transacción.
- (g) Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por la Subsidiaria, o cualquier incurrimento o asunción de pasivos que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al Nivel Máximo de Endeudamiento.
- (h) La Asamblea Ordinaria de Tenedores realizará cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada deberán estar representados en la misma cuando menos la mayoría de los CBFIs en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se obtiene en primera convocatoria y se reúne la asamblea en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se

encuentren presentes, y todas las resoluciones de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores serán adoptadas por la mayoría de votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- (a) Aprobar la remoción y/o sustitución del Asesor si ocurre un Evento de Remoción del Asesor, o sin causa de conformidad con el Contrato de Asesoría, y aprobar a la entidad que sustituya al Asesor en dicho carácter de conformidad con el Contrato de Asesoría.
- (b) Aprobar la remoción y/o sustitución de la Subsidiaria si ocurre un Evento de Remoción de la Subsidiaria, o sin causa, de conformidad con el Contrato de Administración, y aprobar a la entidad que sustituya a la Subsidiaria en dicho carácter de conformidad con la Cláusula 6.2 del Contrato de Administración.
- (c) Remover a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común del Contrato de Fideicomiso, y designar a una institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título respectivo.
- (d) Aprobar cualquier modificación de un Título y/o cualquier Documento de la Operación que afecte de manera adversa los derechos de los Tenedores conforme a los CBFIs o al Contrato de Fideicomiso.
- (e) Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.
- (f) Aprobar la disolución del Fideicomiso.
- (g) Aprobar cualesquier modificaciones a las Comisiones de la Subsidiaria y las Comisiones del Asesor, o aprobar cualquier otra contraprestación a ser pagada a la Subsidiaria o al Asesor por el desempeño de sus servicios como Subsidiaria y Asesor respectivamente.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver los asuntos descritos en el inciso (a) anterior se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, deberán estar representados en la misma más del 50% de los CBFIs en circulación, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de más del 50% de los CBFIs en circulación.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver los asuntos descritos en los incisos (b), (c), (d) y (g) anteriores se considere válida, los Tenedores que representen al menos el 75% de los CBFIs en circulación deberán estar presentes en la asamblea, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos la mitad más uno de los CBFIs en circulación; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, la misma se considerará válidamente instalada con cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados, y sus resoluciones serán válidamente adoptadas con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos la mitad más uno de los CBFIs en circulación representados en dicha Asamblea Extraordinaria.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver los asuntos descritos en los incisos (e) y (f) anteriores se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen el 95% de los CBFIs en circulación deberán estar presentes en la asamblea, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representan el 95% de los CBFIs en circulación.

Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Siempre que cualesquier CBFIs adquiridos por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso se encuentren vigentes y no hayan sido aún cancelados al momento de celebración de una Asamblea de Tenedores, dichos CBFIs no podrán ser representados ni votados en Asambleas de Tenedores, por lo que no se considerarán para la integración del quórum de instalación o votación en las Asambleas de Tenedores previstos en el presente párrafo.

### **Registro y Transmisión**

Nuestros CBFIs deberán emitirse en forma de un macrotítulo a ser depositado en Indeval, mismo que deberá inscribirse en el RNV y listarse en la BMV y deberá ser ofrecido públicamente en México.

Indeval es el encargado del registro respecto de todos los CBFIs emitidos. Indeval emitirá constancias de depósito a los Tenedores de nuestros CBFIs.

La transmisión de CBFIs deberá inscribirse en Indeval. Las transmisiones de CBFIs depositados en Indeval serán inscritas en formato de asiento en los registros de la emisora de conformidad con la LMV.

### **Distribuciones**

Las políticas de pago de Distribuciones serán aprobadas, y en su caso modificadas por el Comité Técnico con base en una variedad de factores, incluyendo:

- nuestros resultados reales de operación (incluyendo nuestro resultado fiscal anual);
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenido;
- los términos, requerimientos y disposiciones de cualesquiera contratos de financiamiento;
- los requisitos de los gastos de capital de nuestras propiedades;
- nuestros gastos de operación;
- nuestras perspectivas a futuro y nuestro desempeño financiero esperado, y las necesidades de capital de trabajo;
- cualesquier cambios en la legislación, las condiciones económicas generales y de negocios; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes, incluyendo el monto de Distribuciones a ser pagado por negocios similares.

La Subsidiaria, con base en las políticas de Distribuciones aprobadas por el Comité Técnico, instruirá al Asesor la periodicidad y monto de las Distribuciones que deban pagarse a los Tenedores. El Asesor, a su vez, instruirá al Fiduciario para que pague dichas Distribuciones.

La FIBRA debe distribuir a los tenedores de sus CBFIs por lo menos una vez al año, por lo menos el 95% del resultado fiscal neto del ejercicio fiscal inmediato anterior

### **Avalúos**

El Valuador Independiente prepara un avalúo de los Activos Inmobiliarios por lo menos una vez al año y de conformidad con los lineamientos de valuación que sean aprobados por el Asesor. Dichos avalúos se ponen a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y son entregados a la Subsidiaria, al Asesor, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo y a los miembros del Comité Técnico. Los costos de dichos avalúos son cubiertos por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Los honorarios del Valuador Independiente y cualesquier gastos y costos derivados del avalúo de los Activos Inmobiliarios serán Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso y son considerados como gastos operativos relacionados con bienes raíces.

### **Término y Terminación**

Nuestro Contrato de Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que los fines del Fideicomiso hayan sido cumplidos; sujeto a que, nuestro Contrato de Fideicomiso se extinga (i) cuando todos los activos inmobiliarios que conforman el Activo Neto del Fideicomiso hayan sido dispuestos de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, y todas las cantidades depositadas en cualquiera de las cuentas del fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente cuando el Fiduciario no haya realizado la Emisión Inicial de CBFIs dentro de los 90 días siguientes a que el Fideicomiso haya entrado en vigor; o (iii) por el acuerdo de los Tenedores de los CBFIs en Asamblea Extraordinaria de Tenedores. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso deberá extinguirse cuando todas las obligaciones pagaderas con recursos del Activo Neto del Fideicomiso hayan sido cubiertas en su totalidad; sujeto a que, en cualquier caso, nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC, que es de 50 años.

### **Liquidación**

En caso de terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso (y de nosotros, como fideicomiso), el procedimiento de liquidación respecto de nuestros activos, se realizará de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 días siguientes al evento que ocasione dicha terminación (según se describe en la Sección “Término y Terminación”), y delegará a dicho liquidador cualquier facultad que sea necesaria o conveniente para que dicho liquidador lleve a cabo la liquidación del Fideicomiso, (ii) el liquidador deberá realizar todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Activo Neto del Fideicomiso para su liquidación, así como llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, o el listado de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o en el extranjero., y (iii) aplicar el Activo Neto del Fideicomiso al pago de todas las nuestras obligaciones, y distribuir cualquier excedente a los Tenedores a pro rata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador deberá observar ciertos procedimientos descritos en y realizar dicha liquidación conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso.

### **Apalancamiento**

El Fiduciario podrá obtener préstamos o incurrir en deuda de cualquier tipo, de manera directa o indirecta, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso y/o de los Activos Inmobiliarios, y créditos garantizados con el Patrimonio del Fideicomiso y/o los Activos Inmobiliarios; en el entendido, que en caso de que (a) cualquier endeudamiento incurrido o asumido por el Fiduciario que represente 5% o más (pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, dicho endeudamiento deberá ser aprobado por el Comité Técnico, y (b) cualquier endeudamiento incurrido o asumido por el Fiduciario que represente 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, dicho endeudamiento deberá ser aprobado por la Asamblea Ordinaria (en cuyo caso, la aprobación del Comité Técnico no será requerida). Adicionalmente, el Fiduciario también podrá garantizar las obligaciones de cualesquier subsidiarias o Afiliadas del Fideicomiso, incurridas en relación con cualquier financiamiento relacionado con los Activos Inmobiliarios.

Los pasivos adquiridos por el Fiduciario, ya sea de manera directa o indirecta, deberán cumplir en todo momento con los Lineamientos de Apalancamiento.

El Fideicomiso, en ningún momento podrá tener un nivel de endeudamiento mayor al 50% del valor contable de nuestros activos, según se determine al cierre del trimestre inmediato anterior con base en el cálculo previsto en la Circular de Emisoras y revelado en términos del Artículo 35 Bis 1 de dicha Circular de Emisoras (el “Nivel Máximo de Endeudamiento”). Adicionalmente, en caso de que se exceda Nivel Máximo de Endeudamiento (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pasivos adicionales hasta que los pasivos asumidos por el Fideicomiso se ajusten al Nivel Máximo de Endeudamiento, salvo que dicho pasivo adicional tenga como finalidad llevar a cabo operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de los pasivos, y el Comité Técnico documente dichas operaciones de

refinanciamiento; en el entendido, que el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en los pasivos del Fideicomiso registrados antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) la Subsidiaria deberá de presentar a la Asamblea de Tenedores un informe en el que se describa que se ha excedido el Nivel Máximo de Endeudamiento, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el Nivel Máximo de Endeudamiento; en el entendido, además, que dicho informe y plan correctivo deberán haber sido previamente aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados a partir la fecha en que se dé a conocer el exceso del Nivel Máximo de Endeudamiento.

El Fideicomiso, en todo momento, deberá de cumplir con un índice de cobertura de servicio de deuda, el cual deberá de calcularse de conformidad con lo previsto en la Circular de Emisoras y revelado en términos del Artículo 35 Bis 1 de dicha Circular de Emisoras (el “Índice de Cobertura de Servicio de Deuda”), en el entendido, que en ningún caso el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda podrá ser menor a 1. Adicionalmente, en el supuesto de que el Fideicomiso no cumpla con el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pasivos adicionales hasta que se cumpla con dicho Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, salvo que dicho pasivo adicional tenga como finalidad llevar a cabo operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del pasivo del Fideicomiso existente, y el Comité Técnico documente dichas operaciones de refinanciamiento; en el entendido, que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento en los pasivos del Fideicomiso registrados antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) la Subsidiaria deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda; en el entendido, además, que dicho informe y plan correctivo deberán haber sido previamente aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el incumplimiento de dicho Índice de Cobertura de Servicio de Deuda.

#### **Derechos de Minorías conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso**

Nuestros CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) tanto la Subsidiaria, como los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.; y (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente); (v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de la Subsidiaria por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 (cinco) años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan

los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

### **Otras disposiciones**

#### ***Ley aplicable; Jurisdicción***

Para todos lo relativo a la interpretación y cumplimiento de nuestro Contrato de Fideicomiso, las partes expresa e irrevocablemente acuerdan someterse a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción competente de los tribunales ubicados en la Ciudad de México, Distrito Federal. Asimismo, las partes expresa e irrevocablemente renuncian a sus derechos respecto de cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios, presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

#### ***Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso***

(a) Salvo que se prevea lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado mediante un convenio por escrito firmado por el Asesor, el Fiduciario y el Representante Común con la aprobación de la Asamblea Extraordinaria, en el entendido, que el consentimiento de los Tenedores no será requerido si el objeto de dicha modificación es para (i) reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o el Contrato de Fideicomiso, o (ii) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones al Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso que no afecte adversamente a cualquier Tenedor, o (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local, ya sea de México, de Estados Unidos o cualquier otro país; o (iv) modificar los Lineamientos de Apalancamiento o políticas para el pago de Distribuciones, ya que en este caso es el Comité Técnico quien se encuentra facultado para aprobar sus modificaciones.

(b) Salvo que se prevea lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente podrá modificar cualesquiera de los demás Documentos de la Operación de los que sea parte con la aprobación de la Asamblea Extraordinaria; en el entendido, que el Asesor podrá instruir al Fiduciario para que celebre cualesquiera convenios modificatorios al resto de los Documentos de la Operación sin el consentimiento de los Tenedores si el objeto de dicha modificación es para (i) reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o dichos Documentos de la Operación, o (ii) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones a los Documentos de la Operación que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso o en dichos Documentos de la Operación que no afecte adversamente a cualquier Tenedor, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de

cualquier agencia federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local, ya sea de México, de Estados Unidos o cualquier otro país.

***Auditor Externo***

A más tardar el 30 de abril de cada año durante el término de nuestro Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá auditar los estados financieros del Fideicomiso por el año anterior y entregar dichos estados financieros auditados a nuestro Asesor, a la Subsidiaria, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que dichos estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por el Auditor Externo respectivo, de conformidad con el artículo 84 de la Circular de Emisoras. Los estados financieros que sean auditados por el Auditor Externo deberán ser preparados de conformidad con la Circular de Emisoras.

## **INFORMACIÓN SOBRE MERCADO DE VALORES**

*La información relativa al mercado de valores mexicano que se presenta a continuación, ha sido elaborada con base en materiales obtenidos de fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y la información divulgada por los participantes en el mercado. El siguiente resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de todos los aspectos más importantes relacionados con el mercado de valores.*

No podemos predecir la liquidez de nuestros CBFIs después de la Oferta Global. Si el volumen de negociación de nuestros CBFIs en la BMV disminuye por debajo de ciertos niveles, el precio de los mismos puede verse afectado y nuestros CBFIs pueden ser retirados del listado, o su inscripción podría cancelarse.

### ***Las operaciones en la BMV***

La BMV, ubicada en la Ciudad de México, es la única bolsa de valores del país. Operando de forma continua desde 1907, la BMV está constituida como una sociedad anónima bursátil de capital variable. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV se realiza todos los Días Hábiles de 8:30 a.m. a 3:00 p.m., sujeto a ajustes para operar en forma sincronizada con algunos mercados en Estados Unidos.

Desde enero de 1999, todas las operaciones en la BMV han sido electrónicas. La BMV puede implementar diversas medidas para promover un sistema de precios ordenado y transparente de valores, incluyendo la operación de un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora en particular cuando las fluctuaciones en los precios exceden ciertos límites. La BMV también puede suspender la cotización de valores de una emisora, como resultado de cualquier omisión de revelación de eventos relevantes.

Las operaciones celebradas a través de la BMV deben liquidarse dentro de los tres Días Hábiles siguientes a su concertación. No está permitida la liquidación diferida de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, sin la aprobación de la BMV. Los valores cotizados en la BMV, incluyendo nuestros CBFIs, se encuentran depositados en Indeval, institución privada para el depósito de valores que actúa como una institución liquidadora, depositaria y custodia, así como un agente de liquidación, transmisión y registro de las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de transmitir los valores en forma de títulos físicos.

Aun cuando se pacte el pago en dólares de ciertas obligaciones, conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial el día de pago.

Aun cuando la LMV, prevé la existencia de un mercado de negociación extrabursátil, en México no se ha desarrollado un mercado de negociación de valores con esas características.

La LMV establece que los valores emitidos en el extranjero pueden ser sujetos de intermediación en México por casas de bolsa e instituciones de crédito a través del Sistema Internacional de Cotizaciones ("SIC"). Dichos valores pueden ser listados en el SIC, si (i) no se han inscritos en el RNV, (ii) el mercado de origen o la entidad emisora, en función de sus características, ha sido reconocida por la CNBV y (iii) si cumplen los requisitos internos establecidos por bolsa de valores aplicable.

### ***Regulación del Mercado y Normas de Registro***

En 1925, se creó la Comisión Nacional Bancaria para regular la actividad bancaria y, en 1946, se creó la Comisión Nacional de Valores para regular la actividad en el mercado de valores. Estas dos entidades se fusionaron en 1995 para formar la CNBV.



Entre otras cosas, la CNBV regula la oferta pública y negociación de valores y vigila las operaciones de los participantes en el mercado de valores, e impone sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras violaciones a la LMV. La CNBV regula el mercado de valores mexicano, las operaciones de la BMV y a las casas de bolsa a través de su personal y una junta de gobierno compuesta por 13 miembros.

### ***Ley del Mercado de Valores***

El 30 de diciembre de 2005, la LMV se promulgó y publicó en el Diario Oficial y entró en vigor el 28 de junio de 2006. La LMV modificó la regulación de valores de México en aspectos significativos. Las reformas introducidas buscaban actualizar el marco regulatorio aplicable en México para el mercado de valores y las empresas públicas, en comparación con estándares internacionales. Las empresas que cotizan en el público están reguladas por la LMV y, en segundo lugar, por la LGSM y el Código de Comercio. Los reglamentos emitidos por la CNBV también complementan varios artículos generalmente cubiertos por la LMV.

El 10 de enero de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto que reformó 34 leyes en materia financiera, incluyendo la LMV. Nos referimos a esta reforma como la “Reforma Financiera”. Salvo por algunos artículos relativos al uso de información privilegiada y políticas que deben implementar ciertas entidades en la materia, las reformas a la LMV entraron en vigor el 13 de enero de 2014. Asimismo, a algunos sujetos obligados tales como casas de bolsa y asesores en inversión, se les establecieron plazos que van desde los 6 meses a 1 año, para ajustarse a ciertos requisitos incorporados en la reforma.

Uno de los principales cambios que introdujo la Reforma Financiera fue el aumento en la regulación de “certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios” como nuestros CBFIs. De acuerdo a la Reforma Financiera, los recursos de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios se deberán destinar a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos bienes inmuebles, o una combinación de cualquiera de estas actividades.

Anteriormente a la Reforma Financiera, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios se encontraban regulados por la Circular de Emisoras, que contenía reglas relacionadas con, entre otros, el gobierno corporativo de fideicomisos emisores, aprobaciones de inversiones y disposiciones en relación con operaciones entre partes relacionadas. Sin embargo, como resultado de la Reforma Financiera, los fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios deben cumplir con ciertos principios de gobierno corporativo y derechos de minorías aplicables a las sociedades anónimas bursátiles, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- *Asamblea de Tenedores:* La asamblea general de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios debe reunirse en cualquier momento a partir de que el Representante Común realice una convocatoria. Dicha convocatoria deberá realizarse al menos con 10 días de anticipación. La información y documentación relacionada con los temas a tratar en la asamblea general no tendrá ningún costo, y deberá estar disponible para los tenedores durante los 10 días previos a la asamblea.

Entre las facultades de la asamblea general de tenedores, se encuentran las siguientes:

- Aprobar cambios en el régimen de inversión del patrimonio fideicomitado.
- Determinar la remoción de la sociedad que administre el Patrimonio del Fideicomiso.
- Aprobar las operaciones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

- *Comité Técnico.* Los contratos de fideicomiso emisores deberán contar con un comité técnico integrado por una al menos 25% de miembros independientes, donde la independencia se califica respecto del fideicomitente así como de la sociedad que administre los activos del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones. Los miembros del comité técnico pueden celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sus sesiones. Tales convenios y sus características debe notificarse al fiduciario, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por este último al público inversionista a través de la BMV.
- *Oposición Judicial a Resoluciones de las Asambleas Generales de Tenedores.* Los tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 20% o más de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas de tenedores.
- *Acciones de Responsabilidad.* Los tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 15% o más de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de la sociedad que administre el patrimonio del fideicomiso por el incumplimiento a sus obligaciones.
- *Nombramiento de Miembros del Comité Técnico.* Los tenedores podrán designar a un miembro del comité técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% del número total de certificados bursátiles fiduciarios en circulación. Tal designación solo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del comité técnico u órgano equivalente; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación.
- *Convocar y Aplazar Asambleas de Tenedores.* Los tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 10% o más de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación podrán solicitar al representante común que convoque a una asamblea general de tenedores, así como que se aplaze por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- *Convenios de Voto.* Los tenedores tienen el derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las asambleas generales de tenedores, los cuales deben notificarse al fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio fiduciario al público inversionista a través de la BMV.

#### ***Divulgación de Convenios Entre Accionistas***

Cualquier convenio de accionistas que contenga cláusulas de no competencia, acuerdos relacionados con la venta, transferencia o el ejercicio de los derechos de preferencia (como se establece en el Artículo 132 de la LGSM) y contratos que permitan la compra y venta de acciones, derechos de voto, y la venta de acciones en una oferta pública deberá ser notificado a la empresa dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a su celebración, a fin de permitir que la empresa revele dichos contratos a los inversionistas a través de las casas de bolsa en los que cotizan sus valores y hacerse públicos en un reporte anual elaborado por la empresa. Estos convenios (i) estarán disponibles para el público para su revisión en las oficinas de la empresa (ii) no será oponible a la empresa y su incumplimiento no afectará la validez del voto en las asambleas de accionistas, y (iii) sólo surtirá efectos entre las partes del mismo hasta que hayan sido revelados al público.

#### ***Disposiciones Aplicables a las Emisoras, Casas de Bolsa y demás Participantes en el Mercado***

En marzo de 2003, la CNBV emitió ciertas normas generales aplicables a las emisoras y otros participantes del mercado de valores, la Circular de Emisoras. Dicha circular, que derogó varias circulares promulgadas con anterioridad CNBV, ofrece ahora un conjunto único de normas que regulan a las emisoras y a la actividad de las emisoras, entre otras cosas. Estas disposiciones generales han sido modificadas en varias ocasiones desde su publicación.

Además, en septiembre de 2004, la CNBV emitió las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa. Las disposiciones para casas de bolsa ofrecen ahora un conjunto único de normas que regulan la participación de colocadores mexicanos en ofertas públicas, entre otras cosas.

### ***Requisitos para obtener la Inscripción y el Listado***

Para ofrecer valores al público en México, una emisora debe cumplir con los requisitos concretos cualitativos y cuantitativos. Además, únicamente los valores que han sido inscritos en el RNV de conformidad con la autorización de la CNBV, pueden estar listados en la BMV.

La autorización de la CNBV para el registro no implica ningún tipo de certificación o garantía en relación con la calidad de inversión de los valores, la solvencia de la emisora, o la exactitud o la exhaustividad de cualquier información entregada a la CNBV. La Circular de Emisoras establece que la BMV debe adoptar requisitos mínimos para las emisoras inscriban sus valores en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones como el historial operativo, estructura financiera y de capital, volúmenes mínimos de negociación y un mínimo de circulante de acciones públicas, entre otros. La Circular de Emisoras también establece que la BMV debe establecer los requisitos mínimos para que las emisoras mantengan el listado de sus valores en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones como la situación financiera, estructura financiera y de capital, volúmenes mínimos de negociación y un mínimo de circulante de acciones públicas, entre otros. La CNBV podrá renunciar a algunos de estos requisitos en determinadas circunstancias. Además, algunos de los requisitos son aplicables a cada serie de acciones de la emisora correspondiente.

La BMV revisará el cumplimiento de los requisitos anteriores y otros requisitos sobre una base anual, semestral y trimestral. También podrá hacerlo en cualquier otro momento.

La BMV deberá informar a la CNBV de los resultados de su revisión y esta información debe, a su vez, ser revelada a los inversionistas. Si una emisora no cumple con alguno de los requisitos anteriores, la BMV solicitará que la emisora proponga un plan para subsanar la violación. Si la emisora no propone un plan, o si el plan no es satisfactorio para la BMV o si la emisora no logra un progreso sustancial con respecto a las medidas correctivas, la negociación de la serie de acciones correspondiente en la BMV será temporalmente suspendida. Además, si la emisora no propone un plan o deja de seguir el plan propuesto, la CNBV podrá cancelar la inscripción de las acciones, en cuyo caso el accionista mayoritario o de cualquier otro grupo que ejerza el control deberá llevar a cabo una oferta pública para adquirir el 100% de las acciones en circulación de la emisora de acuerdo con las reglas de oferta pública que se analizan a continuación.

### ***Obligaciones de Entrega de Información***

Las emisoras con valores listados están obligadas a presentar estados financieros trimestrales no auditados y estados financieros anuales auditados, así como diversos informes periódicos a la CNBV y a la BMV. Las emisoras mexicanas, de valores listados deben presentar los siguientes informes a la CNBV:

- un reporte anual elaborado de conformidad con la Circular de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- reportes trimestrales, dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la finalización de cada uno de los tres primeros trimestres y dentro de los 40 días siguientes a la finalización del cuarto trimestre; y
- informes que revelen eventos relevantes inmediatamente después de que ocurren.

De conformidad con la Circular de Emisoras, las normas internas de la BMV han sido modificadas para implementar el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información ("SEDI"), para la información que deba ser presentada a la BMV. Las emisoras con valores listados deberán elaborar y divulgar su información financiera a través de la BMV por medio del Sistema de Información Financiera y Contable de las Emisoras ("SIFIC"). Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone la información financiera presentada a través de SIFIC a disposición del público.

Adicionalmente, los emisores de valores como nuestros CBFIs están obligados a presentar ante la CNBV, la BMV y al público inversionista los siguientes reportes: (i) dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada trimestre durante los primeros 3 trimestres del ejercicio fiscal, y (ii) dentro de los 40 días hábiles siguientes a la terminación del último trimestre del año fiscal, información relacionada con nuestro Endeudamiento y niveles de liquidez. En tal medida, debemos informar la naturaleza de cualesquier préstamos relevantes, o cualquier otra forma de Endeudamiento que hubiéremos celebrado, incluyendo amortizaciones, intereses y garantías otorgadas. Un préstamo o cualquier otra forma de financiamiento serán considerados relevantes cuando represente 10% o más de nuestros pasivos totales según se refleja en nuestros estados financieros anuales consolidados.

Adicionalmente, debemos presentar ante la CNBV, dentro de los 40 días hábiles siguientes a la terminación del cuarto trimestre, estados financieros proforma para el año fiscal siguiente que reflejen nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de apalancamiento legales.

La Circular de Emisoras y las normas de la BMV requieren a las emisoras con valores listados presentar información a través del SEDI que se refiere a cualquier acto, evento o circunstancia que pudiera influir en el precio del valor de una emisora. Si los valores listados experimentan volatilidad inusual en los precios, la BMV de inmediato solicitará que la emisora informe al público inversionista sobre las causas de dicha volatilidad o, si la emisora no tiene conocimiento de las causas, que realice una declaración para tal efecto. Además, la BMV solicitará de inmediato al Fiduciario Emisor que revele cualquier información relacionada con los eventos relevantes pertinentes, cuando considere que la información revelada en la actualidad es insuficiente, así como instruir al Fiduciario Emisor que aclare la información cuando sea necesario. La BMV podrá solicitar que las emisoras confirmen o nieguen cualquier evento relevante que haya sido revelado al público por terceros cuando considere que el evento relevante puede afectar o influir en los valores que se negocian. La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV de cualquiera de dichas solicitudes.

Además, la CNBV también puede hacer cualquiera de estas solicitudes directamente a las emisoras. Una emisora podrá aplazar la divulgación de eventos relevantes en algunas circunstancias, siempre y cuando:

- la Emisora haya aplicado las medidas adecuadas de confidencialidad (incluyendo el mantenimiento de registros de personas o entidades en posesión de información relevante que no sea pública);
- la información esté relacionada con las operaciones que estén pendientes de cierre, ejecución o entrada en vigor;
- no exista información pública engañosa en relación con el evento relevante; y
- no haya fluctuación en el precio o un volumen inusual.

Del mismo modo, si los valores de una emisora se negocian en la BMV y una bolsa de valores extranjera, la emisora deberá presentar simultáneamente la información que está obligado a presentar de conformidad con las leyes y disposiciones de la jurisdicción extranjera con la CNBV y la BMV.

### ***Suspensión de la Cotización***

Además de la autoridad de la BMV en virtud de su normativa interna según lo descrito anteriormente, de conformidad con las normas de la CNBV, la CNBV y la BMV podrán suspender la negociación de valores de una emisora:

- si la emisora no da a conocer un evento relevante o si la información revelada no es lo suficientemente clara; o

- debido a la volatilidad o cambios en el precio o el volumen en la oferta o la demanda con respecto a los valores correspondientes que no son consistentes con el desempeño histórico de los valores y no pueda explicarse únicamente a través la información disponible al público de conformidad con la Circular de Emisoras.

La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV y al público en general de dicha suspensión. Una emisora podrá solicitar a la CNBV o la BMV reanudar la negociación; en el entendido, que la emisora demuestre que las causas desencadenantes de la suspensión han sido resueltas y, en su caso, que se encuentra en pleno cumplimiento de los requisitos de reportar información periódicamente conforme a la legislación aplicable. La BMV podrá rehabilitar la negociación de acciones suspendidas cuando considere que los eventos relevantes han sido revelados de manera adecuada a los inversionistas, si estima que la emisora ha explicado adecuadamente las razones de los cambios en la oferta y la demanda, el volumen operado, o el precio predominante de la acción o cuando los acontecimientos que afectan los precios de las acciones se han dejado de existir. Si la solicitud de una emisora se ha concedido, la BMV determinará el mecanismo adecuado para reanudar la negociación. Si la negociación de los valores de una emisora se suspende por más de 20 Días Hábiles y dicha emisora está autorizado a reanudar la negociación sin llevar a cabo una oferta pública, la emisora debe divulgar a través del SEDI las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por las que está autorizado a reanudar la negociación, antes de que la negociación puede reanudarse.

Bajo la regulación actual, la BMV podrá considerar las medidas adoptadas por otras bolsas de valores fuera de México para suspender y/o reanudar la negociación de las acciones de una emisora en los casos en que los valores en cuestión cotizan simultáneamente en bolsas de valores situadas fuera de México.

#### ***Uso de Información Privilegiada, Restricciones Aplicables a la Celebración de Operaciones, y Obligaciones de Revelación***

La LMV, contiene disposiciones específicas con respecto al abuso de información privilegiada, incluyendo el requisito de que personas en posesión de información considerada privilegiada se abstengan (i) de la negociación directa o indirecta en cualquier valor importante de una emisora cuyo precio de cotización pudiera verse afectado por dicha información, (ii) de hacer recomendaciones a terceras personas para el negociar con dichos valores (excepto por aquellos con derecho a dicha información como resultado de su función o su cargo) y (iii) de la negociación en opciones y derivados del valor subyacente emitido por dicha entidad.

Conforme a la LMV, las siguientes personas deberán notificar a la CNBV de cualquier operación que realicen con acciones de una emisora:

- los miembros de la del consejo de administración de la emisora.
- los accionistas que tengan 10% o más del capital social en circulación listado de la emisora.
- los grupos que tengan 25% o más del capital social en circulación listado de la emisora; y
- cualesquiera otras personas que cuenten con información privilegiada.

Además, de conformidad con la LMV, personas relacionadas con una emisora (incluyendo a las personas que se encuentren dentro de los supuestos descritos en el primero, segundo y cuarto punto señalados en el párrafo anterior) deberán abstenerse de comprar o vender valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a la última adquisición o enajenación, respectivamente

Sujeto a ciertas excepciones, cualquier adquisición de acciones de una empresa pública que resulte en que el adquirente sea titular del 10% o más, pero menos del 30%, del capital social en circulación de la emisora, deberá ser revelada a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición.

Cualquier adquisición o enajenación hecha por una persona relacionada que implique que dicha persona incremente o disminuya en 5% su tenencia accionaria, deberá ser dada a conocer públicamente a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición. Algunas personas relacionadas también deberán notificar a la CNBV de compras de acciones o ventas que se efectúen dentro de cualquier periodo de tres meses o cinco días y que exceda de ciertos montos mínimo. La LMV establece que los valores convertibles, títulos opcionales e instrumentos financieros derivados, para ser liquidados en especie, deberán ser tomados en consideración en el cálculo de los porcentajes de propiedad de las acciones.

### ***Ofertas Públicas de Adquisición***

La LMV contiene disposiciones relativas a las ofertas públicas de adquisición de acciones. De conformidad con la LMV, las ofertas públicas de adquisición pueden ser voluntarias u obligatorias. Ambas están sujetas a la aprobación previa de la CNBV y deben cumplir con los requisitos legales generales y reglas aplicables. Cualquier adquisición de acciones de una empresa pública que implique que el comprador sea titular de 30% o más, pero menos de un porcentaje el que le permita adquirir el control de las acciones con derecho a voto de la misma, requiere que el comprador lleve a cabo una oferta pública de adquisición obligatoria por el que resulte más alto entre (a) el porcentaje del capital social que se pretende adquirir o (b) el 10% del capital social en circulación de la empresa. Finalmente, en caso de cualquier adquisición de acciones de una empresa pública que pretenda obtener el control de las acciones con derecho a voto, el comprador potencial estará obligado a llevar a cabo una oferta pública de adquisición obligatoria por el 100% de las acciones representativas del capital social en circulación de la empresa (sin embargo, en ciertas circunstancias, la CNBV podrá autorizar que se lleve a cabo una oferta por menos de dicho 100%). Cualquier oferta pública de adquisición deberá realizarse al mismo precio a todos los accionistas y series de acciones. El consejo de administración, con la asesoría del comité de auditoría, debe emitir su opinión sobre cualquier oferta pública de adquisición que resulte en un cambio de control, dicha opinión deberá considerar los derechos de los accionistas minoritarios y que puede ir acompañada de una opinión de un experto independiente. Los miembros del consejo de administración y el director general deberán revelar públicamente si participarán en la oferta global.

En términos de la LMV, todas las ofertas de adquisición tendrán un plazo mínimo de al menos 20 Días Hábiles y las adquisiciones derivadas de la misma asignarán a prorrata entre todos los accionistas vendedores. La LMV también permite el pago de ciertas cantidades a los accionistas que ejerzan el control de la emisora por encima del precio de oferta, siempre que dichas cantidades hayan sido reveladas en su totalidad, aprobadas por el consejo de administración y pagadas en relación con obligaciones de no competencia o similares de dichos accionistas. La LMV también establece los supuestos en los cuales la CNBV podrá renunciar a la obligación de llevar a cabo una oferta pública de adquisición (por ejemplo, para proteger los intereses de los accionistas minoritarios), las excepciones a los requisitos para una oferta de adquisición obligatoria y, específicamente, establece los recursos en caso de incumplimiento de las reglas de una oferta pública de adquisición (por ejemplo, la suspensión de los derechos de voto, la posible nulidad de las adquisiciones, entre otros) y otros derechos a los accionistas previos de la emisora.

La LMV también establece que los valores convertibles, títulos opcionales e instrumentos financieros derivados liquidables en especie que representen valores subyacentes, sean considerados para calcular el porcentaje de participación que una persona o grupo de personas que, directa o indirectamente, pretendan adquirir acciones de una empresa.

### ***Disposiciones Tendientes a Impedir la Adquisición del Control de las Emisoras***

La LMV establece que las empresas públicas pueden incluir en sus estatutos ciertas disposiciones tendientes a impedir la adquisición del control de las mismas, si dichas disposiciones (i) son aprobadas por la mayoría de los accionistas, en una asamblea extraordinaria de accionistas, y ningún accionista o grupo de accionistas que representen el 5% o más del capital social presente en la asamblea, vote en contra de las mismas, (ii) no excluyan a algún accionista o grupo de accionistas, distinto de la persona que pretenda adquirir el control, por los beneficios económicos que puedan derivarse de dicha disposición, (iii) no restrinjan en forma absoluta, un cambio de control, y (iv) no contravengan las disposiciones legales relacionadas con la oferta

pública de adquisición o desconozcan los derechos económicos inherentes a las acciones mantenidas por el adquirente.

## RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

### Algunas Consideraciones Fiscales en México.

Este resumen resalta ciertas consideraciones fiscales aplicables a las FIBRAS en México. Este resumen no señala todas las posibles consecuencias fiscales que implica invertir en una FIBRA. Se exhorta a cada posible inversionista a que consulte a su propio asesor fiscal en lo que respecta a las consecuencias fiscales que pudieran ser aplicables a una inversión en la FIBRA. Además, este resumen se basa en leyes fiscales vigentes actualmente, y en las interpretaciones administrativas y judiciales de las mismas, todas sujetas a cambios. No se puede asegurar que las leyes, normas administrativas o decisiones de tribunales futuras no modificarán de manera significativa la discusión presentada en este resumen.

### Implicaciones Fiscales Derivadas de la Inversión en los CBFIs

#### *El Régimen de FIBRA*

El Fideicomiso cumplirá con los requisitos para calificar para el régimen establecido en los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (el "Régimen FIBRA"). Los requisitos para que el Fideicomiso califique para el Régimen FIBRA son los siguientes:

Debe ser un fideicomiso constituido conforme a la legislación mexicana.

El propósito de la FIBRA debe ser ya sea (a) adquirir y desarrollar propiedades inmobiliarias con el propósito de arrendarlas, ó (b) adquirir derechos para recibir recursos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, o (c) conceder préstamos hipotecarios para tales propósitos (por ejemplo, los préstamos garantizados por la propiedad arrendada)

Al menos el 70% del capital de la FIBRA debe ser invertido en los conceptos listados en los incisos (a), (b) y (c) señalados anteriormente; el resto deberá ser invertido en bonos del gobierno (es decir, bonos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano) o en acciones emitidas por sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

Los inmuebles adquiridos y desarrollados por la FIBRA, deberán ser retenidos con el fin de arrendarlos, y deberán ser retenidos por el fideicomiso por lo menos cuatro años a partir de la adquisición de la propiedad o la terminación de la construcción.

En principio, la FIBRA deberá emitir certificados de participación que representen los activos del fideicomiso, sin embargo, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expidió una resolución confirmando que una FIBRA puede calificar para el Régimen FIBRA emitiendo otros valores como los CBFIs.

Los CBFIs deben ser colocados en la BMV o deberán ser adquiridos cuando menos por diez inversionistas que (y) no sean partes relacionadas; y (z) no posean individualmente más del 20% de los CBFIs emitidos por el fideicomiso emisor.

No más del 5% de los ingresos anuales totales por concepto de rentas de la FIBRA puede provenir de rentas determinadas sobre montos variables o referidos a porcentajes, salvo que dichas rentas estén determinadas en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario; y

Se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida la autoridad fiscal mexicana para dichos efectos. Al respecto, de acuerdo con la Resolución Miscelánea Fiscal para 2014, una FIBRA se considerará registrada en la medida en que emita certificados por los bienes que integran su patrimonio, los certificados estén colocados entre el gran público inversionista y se haya obtenido una autorización de la CNBV para tales fines y, por último, cuente con una resolución favorable respecto del régimen fiscal que le es aplicable, emitida



por la autoridad fiscal correspondiente, incluso cuando dicha resolución se haya emitido con anterioridad al 1 de enero de 2014.

En este apartado se analiza el tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los CBFIs, así como por los ingresos que, en su caso, obtengan por la venta de dichos certificados, bajo el Régimen FIBRA.

#### *A. Régimen Fiscal Aplicable a la Inversión*

##### *A.1. ISR*

*(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

##### *a. Tratamiento General*

De conformidad con la fracción XXI del artículo 79 de la LISR, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR.

Con el fin de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estén sujetas al pago del ISR en relación con los ingresos derivados de las inversiones, la estructura tiene por objeto que dichos ingresos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, utilizando para tales efectos como vehículos de inversión a los Fideicomisos intermedios, que son vehículos que carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal del Fideicomiso atribuible a cada uno de los Tenedores al final de cada ejercicio, derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos Subsidiarios.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no debe estar gravado con ISR, por lo que el intermediario financiero no efectuará retención alguna de ISR respecto del resultado fiscal que distribuya a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

##### *b. Pagos Provisionales*

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

*(2) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Personas Morales*

##### *a. Tratamiento General*

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores que sean personas morales residentes en México (los "Tenedores Personas Morales") generados a través de los Fideicomisos Subsidiarios, estarían gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos Subsidiarios al final de cada ejercicio.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores Personas Morales, a más tardar el 15 de marzo, al menos el

95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Personas Morales estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Personas Morales. Los Tenedores Personas Morales acumularán a sus demás ingresos el resultado fiscal que les distribuya el Fiduciario Emisor, y podrán acreditar el ISR retenido por el intermediario financiero.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Personas Morales, sin identificarlos, y el impuesto pagado será acreditable para dichos tenedores, cuando reciban el ingreso proveniente de la citada diferencia. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

*b. Pagos Provisionales*

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

*(3) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Personas Físicas*

*a. Tratamiento General*

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores que sean personas físicas residentes en México (los "Tenedores Personas Físicas") generados a través de los Fideicomisos Subsidiarios, estarán gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos Subsidiarios al final de cada ejercicio.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores Personas Físicas, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Personas Físicas estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Personas Físicas. Los Tenedores Personas Físicas acumularán a sus demás ingresos el resultado fiscal que les distribuya el Fiduciario Emisor, y podrán acreditar el ISR retenido por el intermediario financiero.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Personas Físicas, sin identificarlos, y el impuesto pagado será acreditable para dichos tenedores, cuando reciban el ingreso proveniente de la citada diferencia. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

*b. Pagos Provisionales*

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

*(4) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Residentes en el Extranjero*

#### *a. Tratamiento General*

Bajo el Régimen de FIBRA, la sola inversión en los CBFIs no debe generar para aquellos tenedores que sean residentes en el extranjero y que no tengan un establecimiento permanente en el país (los "Tenedores Residentes en el Extranjero"), la obligación de registrar un establecimiento permanente para efectos fiscales en México.

No obstante lo anterior, los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores Residentes en el Extranjero generados a través de los Fideicomisos Subsidiarios, estarían gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos Subsidiarios al final de cada ejercicio.

La fiduciaria del Fideicomiso distribuirá a los Tenedores Residentes en el Extranjero, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Residentes en el Extranjero estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Residentes en el Extranjero. Dicha retención tendrá el carácter de pago definitivo.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Residentes en el Extranjero, sin identificarlos, y el impuesto pagado tendrá el carácter de pago definitivo. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

#### *b. Pagos Provisionales*

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

#### *B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los CBFIs*

Los CBFIs al ser certificados bursátiles, tienen el carácter de títulos de crédito. En el caso particular, cada uno de los CBFIs confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Asesor, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de capital generado por las inversiones que realicen los Fideicomisos Subsidiarios. Los CBFIs no confieren a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los bienes afectos al patrimonio del Fideicomiso.

En este sentido, para efectos fiscales la enajenación de los CBFIs debería considerarse como una enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

##### *B.1. ISR*

###### *(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

Los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no deben estar sujetos al pago de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs.

###### *(2) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores*

### *Personas Morales*

Los Tenedores Personas Morales causarán ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs. La ganancia se determinará restando al ingreso que perciban los Tenedores Personas Morales por la enajenación de los CBFIs, el costo promedio que tengan los CBFIs que se enajenen.

Cada Tenedor Persona Moral deberá determinar el costo promedio por CBFI incluyendo en el cálculo a todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor que tenga a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene todos sus CBFIs; a través de dividir el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor que tenga el Tenedor Persona Moral de que se trate a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de CBFIs propiedad del Tenedor Persona Moral de que se trate.

Cuando el Tenedor Persona Moral no enajene la totalidad de sus CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor, los CBFIs que no haya enajenado tendrán como costo comprobado de adquisición en el cálculo del costo promedio por CBFI que se haga en enajenaciones subsecuentes, el costo promedio por CBFI determinado conforme al cálculo efectuado en la enajenación inmediata anterior y como fecha de adquisición la de esta última enajenación.

#### *(3) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores Personas Físicas*

Los Tenedores Personas Físicas estarán exentos de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs siempre que dicha enajenación se realice a través de la Bolsa Mexicana de Valores o cualquier otro de los mercados reconocidos listados en las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

#### *(4) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores Residentes en el Extranjero*

Los Tenedores Residentes en el Extranjero estarán exentos de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs siempre que dicha enajenación se realice a través de la Bolsa Mexicana de Valores o cualquier otro de los mercados reconocidos listados en las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

### *B.3. IVA*

#### *(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a la Venta de CBFIs.*

La enajenación de los CBFIs debe estar exenta de IVA.

## **CONTADORES INDEPENDIENTES**

Los estados financieros consolidados por el periodo 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014, incluidos en la presente Circular Única, han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C.

## **OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO**

Mediante oficio No. 153/6497/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, la CNBV autorizó la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con clave de cotización "TERRA 13" en el RNV bajo el No. 3239-1.81-2013-001.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable. A la fecha del presente, nos encontramos en cumplimiento de la entrega de la información periódica y eventos relevantes requerida por la LMV y Circular de Emisoras.

Mediante la celebración de Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Terrafina el 01 de septiembre 2014, se autorizó la emisión de 280,000,000 CBFIs con la finalidad de levantar capital entre inversionistas locales e internacionales para apoyar la estrategia de crecimiento de la compañía. El 19 de septiembre de 2014, se realizó la colocación de 221,472,434 CBFIs a un precio de cierre de Ps. 27.50. Al 31 de diciembre de 2014, el remanente de CBFIs (58,527,566) se encuentran en la tesorería de Terrafina.

### **CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE LOS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO**

A la fecha de elaboración de esta Circular Única 2014, Terrafina confirma no haber realizado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro.

### **DESTINO DE LOS FONDOS**

Resultado de la oferta global de capital realizada el pasado 19 de septiembre de 2014, los \$6,090.4 millones de Pesos que serán utilizados para apoyar la estrategia de crecimiento de Terrafina. Al 31 de diciembre de 2014, se pagaron un total de \$214.8 millones de Pesos en gastos de emisión así como \$115 millones de dólares de deuda que equivalen a \$1,692.6 millones de Pesos.

Con los recursos restantes, estos serán destinados para incrementar el Área Rentable Bruta del portafolio mediante la siguiente estrategia de crecimiento:

- Adquisiciones de propiedades industriales estabilizadas (enfocados en propiedades con niveles altos de ocupación y estabilidad en el precio de renta de los contratos) ubicadas en mercados de alto crecimiento en donde la actividad de manufactura para la exportación y logística y distribución sobresalen. Para las actividades de adquisiciones se espera destinar el 80% de los recursos netos de la oferta global (posterior al pago de gastos de emisión y deuda) y se espera desplegar en los próximos 10 a 12 meses posterior a la fecha emisión. A la fecha de elaboración de esta Circular Única, Terrafina no ha desplegado recursos para actividades de adquisiciones.
- Desarrollo de reserva territorial tomando ventaja del conocimiento del mercado para desarrollar edificios hechos a la medida (Built-to-Suits) así como especulativos en zonas donde existe una gran demanda de propiedades industriales. Para las actividades de nuevos desarrollos se espera destinar el 20% de los recursos netos de la oferta global (posterior al pago de gastos de emisión y deuda) y se espera desplegar en los próximos 12 a 18 meses posterior a la fecha de emisión. A la fecha de elaboración de esta Circular Única, Terrafina anunció en el mes de diciembre 2014, la construcción nueva Área Rentable Bruta misma que se inició durante el primer trimestre de 2015 que corresponde a un total de 489 mil pies cuadrados en donde se espera completar la inversión de aproximadamente \$256.7 millones de Pesos en el momento que las propiedades industriales sean terminadas.

Terrafina comunicará a las partes interesadas los avances que se generen en su estrategia de crecimiento conforme se cuente con acuerdos vinculantes

## DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Como parte de la solicitud presentada a la CNBV y a la BMV, para la inscripción de los CBFIs en el RNV y para la autorización de la Oferta en México, hemos presentado la información y documentación requerida por la Circular de Emisoras, incluyendo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal suscrita por el asesor legal independiente y demás documentación relativa a la Oferta en México, la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página de Internet, [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior y de la presente Circular Única, solicitándola por escrito a la atención de Francisco Martínez, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas del Asesor ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18, Corporativo Reforma Diana, Col. Juárez, México, DF 06600, o en el teléfono +52 55 5093 2770 y (55) 5279 8109 o mediante correo electrónico a la dirección [francisco.martinez@terrafinamx.com](mailto:francisco.martinez@terrafinamx.com).

Todo lo relacionado con el Representante Común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero con domicilio en Paseo de la Reforma 284 piso 9, Col. Juárez, C.P. 06600, podrán ponerse en contacto con el Act. Jesús Abraham Cantú Orozco y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, a los números 5231 0588 / 5231 0161, al correo electrónico [jecantu@monex.com.mx](mailto:jecantu@monex.com.mx) / [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx).



## **FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN**

Para representar al conjunto de los Tenedores, se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien por conducto de su representante legal, mediante su firma autógrafa en el Contrato de Fideicomiso, acepta el cargo a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en el Título y en los demás Documentos de la Operación.

El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV y LGTOC (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV), en el presente Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el presente Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente:

- suscribir el Título, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales relacionadas con el mismo;
- verificar la constitución del Fideicomiso;
- verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- verificar el cumplimiento del destino de los fondos;
- verificar el cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, y el cumplimiento de cualquier otra Persona con sus respectivas obligaciones de conformidad con aquéllos contratos que se celebren de tiempo en tiempo con el fin cumplir con los Fines del Fideicomiso;
- notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del presente Título y/o del Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos resueltos por una asamblea de Tenedores;
- desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la asamblea de Tenedores;
- en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;
- ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
- preparar y publicar avisos de pago para los Tenedores y proporcionar a Indeval y a la BMV con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación, notificación de cualesquier Distribuciones;
- actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores con respecto al pago a los Tenedores de cualquier cantidad pagadera en relación con los CBFIs y con respecto a cualesquiera otros asuntos requeridos;

- ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los CBFIs, en el entendido, que el Fiduciario y el Administrador proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;
- proporcionar, cuando sea requerido, a cualquier Tenedor copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador; y
- en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores que cumpla con los requisitos del Artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los Tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la asamblea de Tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo.

Las obligaciones del Representante Común cesarán una vez que los CBFIs hayan sido pagados en su totalidad. El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cualquier cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico, no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico y no tiene derecho a asistir o recibir notificaciones de las sesiones del Comité Técnico. En consecuencia, el Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

## **EL FIDEICOMITENTE Y ASESOR**

### ***Historia y Desarrollo del Fideicomitente***

PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. es una sociedad afiliada de PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de PIM. Por su parte, PIM es una subsidiaria totalmente perteneciente de manera indirecta a Prudential. El Fideicomitente y Asesor se constituyó el 7 de enero de 2013, en la Ciudad de México, Distrito Federal, con el propósito principal de ser la afiliada de PREI que preste los servicios de asesoría y administración a Terrafina bajo el Contrato de Asesoría. La duración del Fideicomitente y Asesor es indefinida. La dirección del Fideicomitente y Asesor es Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18, Corporativo Reforma Diana, Col. Juárez, México, DF 06600, y sus teléfonos son +52 55 5093 2770 y (55) 5279 8109.

### ***Actividad principal***

La prestación de servicios de asesoría al nuestro Fideicomiso y sus subsidiarias, incluyendo (i) proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de inmuebles, (ii) administrar y operar Terrafina y sus subsidiarias, y (iii) prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones (i) y (ii) anteriores.

### ***Canales de Distribución***

El Fideicomitente y Asesor no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Asesor y Fideicomitente.

### ***Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos***

A la fecha el Fideicomitente y Asesor no tiene registradas Patentes, Marcas o licencias. Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión a celebrarse como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

En la fecha del Contrato de Asesoría, el Asesor celebró un contrato de prestación de servicios con PREI Administradora, S.C., relativo a la subcontratación por el Asesor de los servicios que el Asesor requiera prestar bajo el Contrato de Asesoría.

### ***Principales Clientes***

Terrafina y sus subsidiarias.

### ***Legislación Aplicable y Situación Tributaria***

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

### ***Recursos Humanos***

El Fideicomitente y Asesor no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

### ***Información del Mercado***

Para mayor información acerca de los principales mercados en los que tiene participación el Fideicomitente y Asesor, consultar la sección "Panorama General del Sector Industrial – Panorama Económico de México"

### ***Estructura Corporativa***

Los dos socios del Fideicomitente y Asesor son PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. y PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V., cada una con una parte social de \$1.00 Peso. Dichas entidades son afiliadas de PREI.

### ***Descripción de los Principales Activos***

Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión celebrado como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

### ***Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales***

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente y Asesor, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo en la operación. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha de la presente Circular Única, el Fideicomitente y Asesor no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

### ***Acciones Representativas del Capital Social***

El capital social mínimo fijo está compuesto de dos partes sociales cada una con valor de \$1.00 Peso. Se aumentará el capital social del Fideicomitente y Asesor según se requiera para la ejecución de sus actividades.

### ***Dividendos del Fideicomitente y el Asesor***

El Fideicomitente y Asesor no ha repartido dividendos.

### ***Reestructuraciones Societarias***

El Fideicomitente y Asesor no han realizado reestructuraciones societarias

### ***Administradores y Accionistas***

Los dos socios del Fideicomitente y Asesor son PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. y PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V.

El gerente único del Fideicomitente y Asesor es Ezequiel Ernesto Rodríguez Falide quien ha desempeñado el cargo por 1 año. Por otra parte, Ezequiel Ernesto Rodríguez Falide no es miembro de ningún consejo de administración de alguna empresa que tenga otro tipo de relación con la emisora. Ezequiel Ernesto

Rodríguez Falide tiene 43 años y cuenta con una licenciatura en Administración de Negocios por la Universidad de Buenos Aires.

### ***Estatutos Sociales y otros Convenios***

De conformidad con sus estatutos Sociales, el Fideicomitente y Asesor tiene por objeto los siguientes: (a) Prestar todo tipo de servicios, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios de administración, servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de corretaje, asistencia técnica en materia comercial, gestoría de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios o con la administración de inmuebles; celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social. (b) Asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida en que la ley lo permita. (c) Celebrar, como fideicomitente y/o fideicomisaria, toda clase de contratos de fideicomiso, aportar al patrimonio de tales fideicomisos cualesquier recursos así como la propiedad o titularidad de bienes o derechos, y enajenar por cualquier título, los derechos que el Fideicomitente y Asesor tenga respecto a los fideicomisos en los que participe, sea como fideicomitente y/o como fideicomisaria. (d) Operar, administrar, financiar, comprar, vender y de cualquier otra forma disponer de todo tipo de bienes y derechos que resulten necesarios o convenientes para cumplir con su objeto social. (e) Representar a personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras, ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero; así como conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante. (f) Celebrar con cualquier tercero o parte relacionada toda clase de actos, convenios y contratos, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, de compraventa, comodato, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, fideicomiso, de servicios, de sociedad, de asociación y otros, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social. (g) Usar y explotar todo tipo de concesiones, franquicias, permisos, licencias y autorizaciones, según sea necesario o recomendable para el cumplimiento del objeto social. (h) Emitir, suscribir, aceptar, endosar, garantizar, avalar y negociar con toda clase de títulos de crédito o valores, según sea necesario o conveniente para el cumplimiento del objeto social. (i) Otorgar y constituir toda clase de garantías, incluyendo en calidad de obligado solidario, fianzas y avales, en relación con obligaciones del Fideicomitente, de partes relacionadas o de terceros. (j) Otorgar y recibir préstamos así como constituir todo tipo de gravámenes y limitaciones de dominio sobre bienes tangibles e intangibles del Fideicomitente, incluyendo bienes inmuebles, según sea necesario o conveniente. (k) Participar como accionista, socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas, partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (l) En general, la realización de toda clase de actos y la celebración de cualquier clase de contratos o documentos, civiles, mercantiles o de cualquier otro tipo, según sea necesario para el cumplimiento del objeto social.

- Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión celebrado como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

- En la fecha del Contrato de Asesoría, el Asesor celebrará un contrato de prestación de servicios con PREI Administradora, S.C., relativo a la subcontratación por el Asesor de los servicios que el Asesor requiera prestar bajo el Contrato de Asesoría.

### **Audidores Externos**

PricewaterhouseCoopers, S.C.

### **Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés**

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad sin antecedentes operativos y no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

## LA SUBSIDIARIA

### ***Historia y Desarrollo de la Subsidiaria***

La Subsidiaria es una sociedad de responsabilidad limitada constituida con fecha 30 de noviembre de 2012, mediante escritura pública 111,661, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, notario público 74 del Distrito Federal. La Subsidiaria es una afiliada de PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de PIM. Por su parte, PIM es una subsidiaria totalmente perteneciente de manera indirecta a Prudential. Consideramos que no existe ningún desarrollador o inversionista industrial en México con la experiencia, la sofisticación, el conocimiento técnico y los recursos para desarrollar una plataforma industrial verdaderamente nacional que tiene PREI.

La Subsidiaria fue creada exclusivamente con el propósito de administrar y operar el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que su experiencia se remonta a la fecha de la Oferta Pública Inicial. Desde el comienzo de su operación, la Subsidiaria ha incorporado sistemas y procedimientos institucionales para llevar a cabo sus funciones aprovechando la experiencia del Asesor y las economías de escala de PREI.

### ***Actividad Principal de la Subsidiaria***

La Subsidiaria presta al Fiduciario los servicios descritos a continuación de conformidad con los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. La Subsidiaria presta dichos servicios de manera diligente, de buena fe y de conformidad con el mejor interés del Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

I. Lleva a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas

II. Revisa y aprueba todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier Documentos de la Operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, lleva a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.

III. En general, lleva a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, la LMV, la Circular de Emisoras, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.

IV. Lleva a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.

V. Lleva a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.

VI. Ejerce todos los derechos y cumple con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.

VII. Supervisa las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.

VIII. Revisa el Reporte Anual preparado por el Asesor, y lleva a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho Reporte Anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular de Emisoras, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

#### ***Bienes Derechos y Valores administrados por la Subsidiaria***

Debido a que la Subsidiaria fue creada con el propósito exclusivo de administrar y operar el Patrimonio del Fideicomiso, la misma no opera ni administra bienes distintos a aquellos que integran dicho Patrimonio del Fideicomiso. Para mayor información acerca de los bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso ver: “Negocio y Propiedades – Nuestro Portafolio - Descripción de los activos Fideicomitados”

#### ***Canales de Distribución***

La Subsidiaria se dedica a la adquisición, posesión, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias industriales en México. Estas funciones son realizadas por medio de la administración interna de Terrafina, así como por Prudential Real Estate Investors Latin America con quién celebró un contrato de asesoría externa.

#### ***Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos***

La Subsidiaria tiene registrada las marcas y logotipos que se listan a continuación:

No. de Registro	No. de Expediente	Denominación	Clase	Vigencia
1310106	1268435	TERRAFINA	36	24/04/2022
1310107	1268436	TERRAFINA	35	24/04/2022
1380705	1360013	TERRAFINA 	35	25/03/2023
1380706	1360014	TERRAFINA 	36	25/03/2023

#### ***Cambios relevantes a políticas o procedimientos de administración***

A esta fecha, no ha habido cambios relevantes en las políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación de la Subsidiaria, mismas que continúan vigentes desde su constitución.

#### ***Principales Clientes de la Subsidiaria***

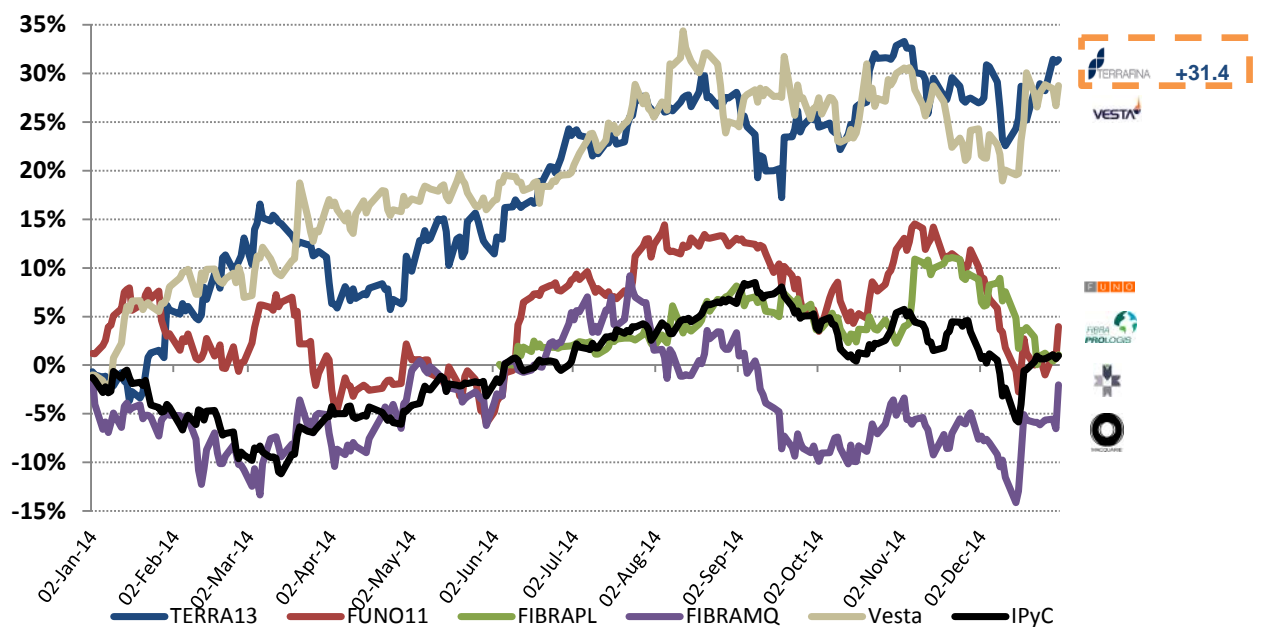
La subsidiaria no cuenta con clientes, el fideicomiso es quien contrata a los inquilinos. Estos inquilinos están conformados por empresas nacionales e internacionales dedicadas a las operaciones de manufactura para la exportación así como a actividades de logística y distribución.



## Competencia

El sector industrial en México se encuentra altamente fragmentado e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Los desarrolladores industriales locales actuales se caracterizan por ser empresas familiares las cuales se encuentran pobremente posicionadas para atender la demanda actual y futura debido principalmente a la falta de acceso a capital. Sin embargo, recientemente, inversionistas de bienes inmuebles adecuadamente capitalizados, incluyendo tanto fideicomisos de bienes inmuebles públicos como fondos institucionales de inversión provenientes principalmente de Estados Unidos, han incursionado en el mercado y han elevado el nivel de competencia, a medida que la inversión en inmuebles industriales en México se ha vuelto atractiva en relación con otras formas de inversión. Nuestros principales competidores en México incluyen Prologis, FIBRA Macquarie México, CPA, Finsa, e, Intramerica (GE). Los principales factores de competencia son la renta cobrada, ubicación, servicios prestados y la naturaleza y estado del inmueble que será arrendado. Si nuestros competidores ofrecen tasas de renta por debajo de las tasas de mercado actuales y por debajo de las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios y además ofrecen mejores ubicaciones dentro de los mercados en que participamos o inmuebles de mejor calidad, podríamos perder arrendatarios potenciales o vernos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las que actualmente cobramos con el fin de retener a nuestros arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos.

A continuación se muestra el rendimiento del 2014 de Terrafina en comparación de nuestros principales competidores:



Asimismo, Terrafina cuenta con un gobierno corporativo con elementos que no se encuentran en la estructura corporativa de nuestros competidores, tal y como se demuestra en la siguiente tabla:

TERRAFINA		
<b>Equipo Administrativo Interno Dedicado Exclusivamente a la FIBRA</b>	Dir. General, Dir. de Finanzas y Relación con Inv. exclusivos para la FIBRA	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Contrato con Asesor Alineado con los Accionistas</b>	Terminable en cualquier momento sin penalidad alguna por una simple mayoría de votos de los tenedores de los CBFIs; comisión por administración más baja	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Consejo de Administración Alineado a los Inversionistas</b>	Mayoría de miembros independientes	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>La Estructura de Comisiones Más Baja</b>	No Existen Comisiones por Adquisiciones o Terminación; La Comisión por Asesoría más baja	<input checked="" type="checkbox"/>

Además nuestra estructura de gobierno corporativo destaca sobre la de nuestros competidores. Estimamos que nuestra administración interna y asesoría externa refleja una estrategia calculada y prudente para resolver temas de gobierno corporativo, enfocada en beneficiar a nuestros tenedores y que nos permite aprovechar las mejores prácticas institucionales de PREI, con supervisión independiente. Fuimos la primera FIBRA en México en incluir un comité técnico con una mayoría de miembros independientes seguidos, únicamente por FIBRA Prologis quien comparte esta característica. Además, solo nosotros y FIBRA Prologis tenemos asesores institucionales externos, contratados bajo contratos flexibles que pueden ser terminados en cualquier momento sin ningún costo o penalidad. Finalmente, entre nuestros competidores, somos la única FIBRA que tiene un esquema de compensación del administrador bajo, sin comisiones de adquisición o terminación.

#### ***Legislación Aplicable y Situación Tributaria***

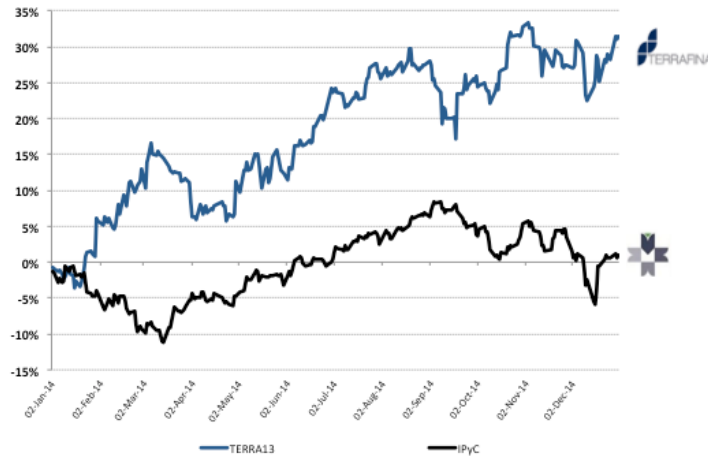
La Subsidiaria es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

#### ***Recursos Humanos de la Subsidiaria***

La administración diaria del negocio se lleva a cabo por medio del equipo de Terrafina conformado por 6 empleados y por el equipo del Asesor Externo quien cuenta con más de 60 empleados que brindan servicio a la Fibra.

### Información del Mercado de la Subsidiaria

A continuación se muestra una gráfica del rendimiento acumulado de Terrafina, el IPyC y movimientos ocurridos a lo largo del 2014:



Por otro lado, Terrafina ha realizado las siguientes distribuciones durante el 2014:

(millones de Pesos excepto donde se indique)	1T14	2T14	3T14	4T14	2014	2013	Var.
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	381.0	381.0	602.5	602.5	602.5	381.0	58.1%
Precio del CBF <sup>2</sup>	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%
<b>Distribuciones por CBF<sup>3</sup></b>	<b>0.5244</b>	<b>0.5769</b>	<b>0.4038</b>	<b>0.4226</b>	<b>1.9276</b>	<b>1.1792</b>	<b>63.5%</b>
Rendimiento de la Distribución Anualizada <sup>3</sup>	8.4%	8.7%	5.5%	5.6%	6.9%	4.5%	240 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 promedio al cierre del periodo  
 (2) Precio promedio del periodo. (3) Distribución por CBF<sup>3</sup> anualizado dividido entre el precio promedio del periodo. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado. Las distribuciones realizadas en el 2013 no son trimestre calendario.

### Estructura Corporativa de la Subsidiaria

Los socios de la Subsidiaria son CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/00121 y PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

### Descripción de los Principales Activos de la Subsidiaria

Contrato de Administración celebrado como parte de las Operaciones de Formación entre TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria de administración y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939.

### Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento la Subsidiaria, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación al negocio al que se refiere la presente Circular Única. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha de la presente Circular Única, la Subsidiaria no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

#### ***Acciones Representativas del Capital Social de la Subsidiaria***

El capital social mínimo fijo está compuesto de dos partes sociales cada una con valor de \$1.00 Peso. Se aumentará el capital social del Fideicomitente y Administrador según se requiera para la ejecución de sus actividades.

#### ***Dividendos de la Subsidiaria***

La Subsidiaria no ha repartido dividendos.

#### ***Reestructuras Societarias***

La Subsidiaria no ha realizado reestructuras societarias.

#### ***Administradores y Accionistas de la Subsidiaria***

Los socios de la Subsidiaria son CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/00121 y PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

El Gerente Único de la Subsidiaria es Alberto Chretin Castillo.

#### ***Directores Ejecutivos***

El Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio son responsables, entre otras, establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos son empleados de tiempo completo y compensados por nuestra Subsidiaria.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones de los directivos de nuestra Subsidiaria:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Posición</b>
<i>Alberto Chretin Castillo*</i>	63	Director General,
<i>Angel Bernal Robles</i>	38	Director de Finanzas

Para la biografía de Alberto Chretin Castillo, favor de ver “Nuestro Comité Técnico”

*Angel Bernal Robles* es el Director de Finanzas de nuestro negocio. Como Director de Finanzas, el Sr. Bernal es responsable de establecer nuestra estrategia de administración financiera, asegurando que mantengamos una apropiada estructura de capital y recursos de deuda, y supervisar el rendimiento de nuestro Asesor con respecto a la estrategia de administración financiera, incluyendo la contabilidad, la tesorería, el pago de impuestos, la captación de capital y financiamiento. Antes de ocupar su cargo actual en Terrafina, el Sr. Bernal se desempeñó en el cargo de Vicepresidente y Director de Adquisiciones en LaSalle Investment Management México donde fue responsable de prospectar, analizar, gestionar y administrar oportunidades de inversión inmobiliaria en propiedades y portafolios industriales, comerciales y de vivienda, así como relaciones con desarrolladores y administradores locales para el crecimiento de los portafolios administrados por LaSalle. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en Mckinsey & Company México. El Sr. Bernal tiene una licenciatura en Ingeniería Mecánica Eléctrica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por Harvard Business School (HBS) en la ciudad de Boston, Massachussets.

### ***Funciones de los Directores Ejecutivos de Nuestro Negocio***

La función principal del **Director General** de nuestro negocio es establecer nuestros objetivos estratégicos para su aprobación por nuestro Comité Técnico y la implementación de nuestro plan de negocio así como gestionar la relación con nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico nombra al Director General quien, a su vez, le reporta al Comité Técnico y es miembro del mismo. La remoción y sustitución del Director General requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico. El Director General también es gerente único de nuestra Subsidiaria y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestra Subsidiaria.

La función principal del **Director de Finanzas** de nuestro negocio es el establecimiento de nuestra estrategia de administración financiera para garantizar que mantengamos una estructura adecuada de deuda y de capital, y supervisar el desempeño de nuestro Asesor con respecto a nuestra estrategia de administración financiera, incluyendo funciones de contabilidad, tesorería, cumplimiento fiscal, procuración de capital y financiamiento. El Director de Finanzas de nuestro negocio le reporta al Director General. El Director de Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico y es empleado de tiempo completo y remunerado por de nuestra Subsidiaria. La remoción y sustitución del Director de Finanzas requiriere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

### ***Empleados de nuestro negocio***

Contamos con un pequeño equipo, conformado de aproximadamente tres expertos adicionales y un asistente administrativo, que apoya al Director General y al Director de Finanzas de nuestro negocio en sus respectivas funciones.

### ***Estatutos Sociales y Otros Convenios de la Subsidiaria***

De conformidad con sus estatutos sociales, la Subsidiaria tiene por objeto la prestación de servicios relacionados, directa o indirectamente, con la operación, manejo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios incluyendo, enunciativa más no limitativamente, proyectos industriales y de usos múltiples, desarrollos inmobiliarios, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles, en el entendimiento que en el desarrollo de su objeto la Subsidiaria no deberá generar utilidades, sin perjuicio a su derecho para percibir los ingresos necesarios para cubrir sus costos y gastos de operación. En el desarrollo del anterior objeto y sujeto a la prevención antes establecida, la Subsidiaria podrá en forma enunciativa y no limitativa realizar, entre otras, las siguientes actividades: (i) Prestar toda clase de servicios técnicos, administrativos o de supervisión a cualquier entidad mexicana o extranjera, ya sea de naturaleza comercial o industrial, así como contratar dichos servicios. (ii). Administrar, operar, controlar y asesorar entidades mexicanas o extranjeras. (iii). Desarrollar, construir, diseñar, restaurar, planear, promocionar, comercializar, operar, manejar, vender, arrendar, adquirir, fideicomitir, transferir, hipotecar, gravar y disponer de cualquier tipo de desarrollos, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles. (iv). Adquirir, transferir, fideicomitir, dar en prenda, gravar, o de cualquier manera disponer de los títulos, acciones, partes sociales o cualquier otro interés en entidades extranjeras o mexicanas, así como de todo tipo de bienes muebles, por lo que podrá participar como accionista, socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas, partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (v). Actuar como fideicomitente y fideicomisario en cualquier tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar fideicomisos de garantía, fideicomisos de control, fideicomisos empresariales y de administración. (vi). Adquirir, transferir, disponer, importar, exportar, arrendar y negociar en cualquier forma con todo tipo de bienes. (vii). Actuar como comisionista, representante, agente o mandatario, y en general actuar en representación de cualquier persona o entidad ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero. (viii). Celebrar ya sea en forma directa o indirecta todo tipo de contratos, convenios, o actos jurídicos mercantiles o civiles, que sean necesarios o recomendables para cumplir con los objetos sociales de la Subsidiaria. (ix). Emitir, girar, negociar, avalar, suscribir, aceptar o endosar títulos de crédito. (x). Obtener, adquirir, usar, licenciar, explotar o disponer de todo tipo de

patentes, marcas o nombres comerciales y en general todo tipo de derechos de propiedad industrial o intelectual. (xi). Contratar a todo tipo de personal requerido para el debido funcionamiento de la Subsidiaria. (xii). Otorgar y contratar préstamos o créditos con o sin garantía personal o real así como constituirse en obligado solidario, obtener pólizas de seguros y fianzas, y en general otorgar todo tipo de garantías reales o personales para garantizar sus obligaciones u obligaciones de terceras personas sean o no partes relacionadas, así como constituirse en fiador. (xiii). Llevar a cabo y ejecutar toda clase de actos, contratos, u operaciones necesarias o recomendables para el desarrollo del objeto y actividades anteriormente señaladas.

***Audidores Externos de la Subsidiaria***

La Subsidiaria es auditada por PricewaterhouseCoopers, S. C.

***Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés***

La Subsidiaria no está enterada de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

## INFORMACIÓN FINANCIERA

### ***Información Financiera de la Subsidiaria***

La información de TF Administradora está incluida dentro de las cifras consolidadas de la Fibra.

A la fecha de la presente Circular Única, la Subsidiaria no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

### ***Información Financiera del Asesor:***

Para obtener más información acerca de la información financiera del Fideicomitente y Asesor por favor refiérase a la Sección – “Información Financiera del Fideicomitente – a) Información Financiera Seleccionada” de la presente Circular Única.

## **DEUDORES RELEVANTES**

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.



## **OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES**

Para obtener más información acerca de otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores "Estructura de la Operación.– Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de Valores" en la presente Circular Única.

**PERSONAS RESPONSABLES**

**EL FIDUCIARIO EMISOR**

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Reporte Anual F/00939 AL 31 de Diciembre de 2014

TERRA 13

Por: 

Nombre: Juan Pablo Baigts Lastiri

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 

Nombre: Luis Felipe Mendoza Cárdenas

Cargo: Delegado Fiduciario

## Carta de Constancia Reporte Anual



México, D.F. a 10 de abril de 2015

Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Insurgentes Sur 1971  
Torre Sur, Piso 10, Col. Guadalupe Inn  
México, Distrito Federal 01020

Estimados Señores,

En cumplimiento con el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 con sus respectivas modificaciones a las mismas a la fecha del presente, en relación con la información financiera del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00939, en el cual CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple funge como fiduciario (el "Fideicomiso"), a través del cual se realizó la emisión con clave de pizarra TERRA 13, correspondiente al reporte anual 2014, cuya fecha corresponde del 01 de enero al 31 de diciembre de 2014, los suscritos nos permitimos manifestarles bajo protesta de decir verdad, en nuestro carácter de Administrador y como representante del Fiduciario bajo el Fideicomiso lo siguiente:

Cualquier término con mayúscula inicial y que no este definido en el presente comunicación tendrá el significado que se le atribuye al Fideicomiso.

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Sin otro particular de momento, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración.

Atentamente,  
TF Administradora, S. De R.L. de C.V. en su carácter de Administrador

Nombre: Alberto Chretin Castillo  
Cargo: Director General, quién además  
Realiza actividades equivalentes a las del  
Titular de un área jurídica

  
Nombre: Ángel Bernal Robles  
Cargo: Director de Finanzas

**EL REPRESENTANTE COMÚN  
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO**

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Reporte Anual F/00939 al 31 de Diciembre de 2014  
TERRA 13



---

Lic. Alejandra Tapia Jiménez  
Apoderado  
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero

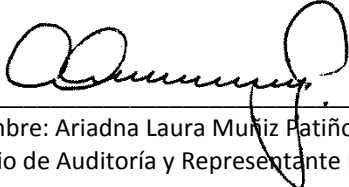
La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2014.

**AUDITOR EXTERNO**  
**PricewaterhouseCoopers, S.C.**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual por el ejercicio 2014 fueron dictaminados con fecha 13 de abril de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados y revisados.

Por:   
Nombre: Ariadna Laura Muñoz Patiño  
Socio de Auditoría y Representante Legal

**ANEXOS – ESTADOS FINANCIEROS**

**A. ESTADOS FINANCIEROS**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL PERIODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

**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	213
Estados Consolidados de Resultados Integrales	214
Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	215
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	216
Notas a los Estados Financieros Consolidados	217-245







## **Dictamen de los Auditores Independientes**

A la Asamblea de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A., IBM) Fideicomiso F/00939 y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A., IBM) Fideicomiso F/00939 y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados consolidados de resultados integrales, de variaciones en el activo neto y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como, planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.



### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. C

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Ariadna Laura Muñiz Patiño", is written over the printed name and title.

C.P.C. Ariadna Laura Muñiz Patiño  
Socio de auditoría

México D.F., 13 de abril de 2015

## FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados Consolidados de Posición Financiera  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de Diciembre de 2014	31 de Diciembre de 2013
<b>Activos</b>			
<i>Activo no circulante</i>			
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2014 - \$23,843,700; 31/12/2013 - \$20,949,047)	7	\$ 24,298,809	\$ 21,146,337
Instrumentos financieros derivados	12	454	39,852
<i>Activo circulante</i>			
Otros activos	9	54,020	77,280
Impuestos por recuperar	10	115,683	1,025,948
Pagos anticipados		8,858	8,409
Rentas diferidas por cobrar		98,643	41,282
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2014 - \$61,871; 31/12/2013 - \$49,279)		40,898	79,077
Efectivo restringido		53,261	56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 y 8	5,002,554	728,550
<b>Total activos</b>		<b>29,673,180</b>	<b>23,203,670</b>
<i>Activos netos atribuibles a los inversionistas</i>			
Contribuciones netas	14	\$ 15,681,752	\$ 9,900,604
(Pérdidas) utilidades acumuladas		-	246,413
Ajuste de conversión cambiaria		2,500,872	511,856
<b>Total activos netos (patrimonio neto)</b>		<b>18,182,624</b>	<b>10,658,873</b>
<b>Pasivos</b>			
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos (Balance principal: 31/12/2014 - \$11,086,558; 31/12/2013 - \$11,311,842)	7 y 13	\$ 10,974,936	\$ 11,183,919
Depósitos de arrendatarios		161,876	147,986
<i>Pasivo circulante</i>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	353,744	409,537
Préstamos (Balance principal: 31/12/2014 - \$0; 31/12/2013 - \$816,134)	7 y 13	-	803,355
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>		<b>11,490,556</b>	<b>12,544,797</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>		<b>\$ 29,673,180</b>	<b>\$ 23,203,670</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

## FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
Estados Consolidados de Resultados Integrales  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2013	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Ingresos por rentas		\$ 464,175	\$ 1,784,262	\$ 437,797	\$ 966,863
Otros ingresos operativos	16	45,256	199,725	59,857	121,187
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	17	(164,549)	(451,479)	(99,005)	(245,247)
Honorarios y gastos diversos	18	(68,467)	(241,682)	(59,000)	(183,226)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7	-	703	(110,059)	4,297
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	20,056	(44,343)	139,876	139,876
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	22,061	205,921	153,191	184,269
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7	(2,566)	(39,973)	2,620	590
(Pérdida) utilidad cambiaria		(362,782)	(409,082)	(9,873)	46,009
<b>Utilidad (pérdida) de operación antes de gastos de adquisición</b>		<b>(76,816)</b>	<b>914,072</b>	<b>515,404</b>	<b>1,034,638</b>
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones		-	-	(4,404)	(79,828)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<b>(76,816)</b>	<b>914,072</b>	<b>511,000</b>	<b>954,810</b>
Productos financieros	19	25,462	32,061	606	954
Gastos financieros	19	(109,865)	(458,617)	(209,973)	(441,909)
Gastos financieros-neto		<b>(84,403)</b>	<b>(426,556)</b>	<b>(209,367)</b>	<b>(440,955)</b>
<b>Utilidad (pérdida) del periodo</b>		<b>(161,219)</b>	<b>487,516</b>	<b>301,633</b>	<b>513,855</b>
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria		1,578,768	1,989,016	52,342	511,856
<b>Utilidad integral del periodo</b>		<b>1,417,579</b>	<b>2,476,532</b>	<b>353,975</b>	<b>1,025,711</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

## FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)  
 Por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos atribuible a los Inversionistas
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	14	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	9,900,604
Distribuciones a tenedores	14	-	-	(267,442)	(267,442)
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad del periodo		-	-	513,855	513,855
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas		-	511,856	-	511,856
<b>Total de utilidad integral</b>		-	<b>511,856</b>	<b>513,855</b>	<b>1,025,711</b>
<b>Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Diciembre de 2013</b>	14	<b>\$ 9,900,604</b>	<b>\$ 511,856</b>	<b>\$ 246,413</b>	<b>\$ 10,658,873</b>
Balance al 1 de enero de 2014	14	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	10,658,873
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	14	5,891,767	-	-	5,891,767
Distribuciones a tenedores	14	(110,619)	-	(733,929)	(844,548)
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad del periodo		-	-	487,516	487,516
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas		-	1,989,016	-	1,989,016
<b>Total de utilidad integral</b>		-	<b>1,989,016</b>	<b>487,516</b>	<b>2,476,532</b>
<b>Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Diciembre de 2014</b>	14	<b>\$ 15,681,752</b>	<b>\$ 2,500,872</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 18,182,624</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

## FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Utilidad del periodo		\$ 487,516	\$ 513,855
Ajustes:			
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(205,921)	(184,269)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		39,973	3,015
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	44,343	(139,876)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7	(703)	(4,297)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		38,701	12,011
(Aumento) en rentas diferidas por cobrar		(57,361)	(41,282)
Disminución (aumento) en efectivo restringido		3,674	(56,935)
(Aumento) en cuentas por cobrar		(522)	(91,088)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		910,265	(1,025,948)
(Aumento) en pagos anticipados		(449)	(8,409)
Disminución (aumento) en otros activos		23,280	(77,280)
Aumento en depósitos de arrendatarios		13,890	147,986
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(55,793)	409,537
<b>Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación</b>		<b>1,240,873</b>	<b>(542,980)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	(8,101)	(18,796,668)
Mejoras de propiedades de inversión	7	(240,839)	(194,916)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	7	11,011	559,352
<b>Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión</b>		<b>(237,929)</b>	<b>(18,432,232)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(275)	(42,763)
Préstamos recibidos		-	22,066,264
Pago de préstamos	7 y 13	(2,467,263)	(10,091,580)
Distribuciones pagadas a accionistas	14	(844,548)	(267,442)
Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	14	5,891,767	8,136,562
<b>Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento</b>		<b>2,579,681</b>	<b>19,801,041</b>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		3,582,625	825,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		728,550	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		691,379	(97,279)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 5,002,554</b>	<b>\$ 728,550</b>
<b>Información complementaria de flujos de efectivo:</b>			
Emisión de CBFI por la adquisición de propiedades de inversión		\$ -	\$ 1,764,042

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina (“Terrafina” ó el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y fideicomisario (el “Fideicomitente”) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple que fue adquirida recientemente por CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”).

El Fideicomiso inició operaciones en Marzo de 2013, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en 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 sobreasignación 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).

- (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:

- (c) 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.
- (d) 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 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 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:

- 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 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 presentación**

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 presentación del Fideicomiso. Esta moneda funcional es aplicable para todos los fideicomisos de proyecto.

###### **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:

Periodo de reporte promedio (*)	Tasa a fin de año	Tasa
<b>31 de Diciembre de 2014 MXN/USD</b>	<b>14.7180</b>	<b>13.2899</b>
<b>31 de Diciembre de 2013 MXN/USD</b>	<b>13.0765</b>	<b>12.7770</b>

(\*) 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 incurrir.

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.

#### **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 generales y específicos 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.

##### **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 (periodos de gracia), 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.

El rubro de otros ingresos comprende básicamente las recuperaciones de gastos de mantenimiento, suministro de agua, energía eléctrica, impuesto predial y primas de seguros que son facturadas a los inquilinos.

##### **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. 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 consecuentemente 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**

###### *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, como resultado de la conversión de moneda funcional a moneda de presentación, se muestran a continuación:

	<u>31 de Diciembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
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:

<b>Análisis de sensibilidad</b>	<u>31 de Diciembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
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 dichos 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 firmen 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. Adicionalmente, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito mediante el análisis detallado de los clientes con los que celebra contratos de arrendamiento enfocándose en clientes triple "A", con lo que asegura la recuperación de la inversión.

## 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, dichos 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 dichos 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 dichos 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 dichas 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 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 (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**

<b>Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014</b>						
<b>Activos:</b>	<b>Costo al 31/12/2014</b>	<b>Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2014</b>	<b>Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)</b>	<b>Otra información observable significativa (Nivel 2)</b>	<b>Información no observable significativa (Nivel 3)</b>	
Propiedades de inversión	\$ 23,843,700	\$ 24,298,809	\$ -	\$ -	\$ 24,298,809	
Instrumentos de inversión	2,506,624	2,510,904	2,510,904	-	-	
<b>Total</b>	<b>\$ 26,350,324</b>	<b>\$ 26,809,713</b>	<b>\$ 2,510,904</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 24,298,809</b>	

<b>Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013</b>						
<b>Activos:</b>	<b>Costo al 31/12/2013</b>	<b>Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2013</b>	<b>Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)</b>	<b>Otra información observable significativa (Nivel 2)</b>	<b>Información no observable significativa (Nivel 3)</b>	
Propiedades de inversión	\$ 20,949,047	\$ 21,146,337	\$ -	\$ -	\$ 21,146,337	
<b>Total</b>	<b>\$ 20,949,047</b>	<b>\$ 21,146,337</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 21,146,337</b>	



## 7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

**Tabla 2**

	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014				
	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)
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936
<b>Total</b>	<b>\$ 11,086,558</b>	<b>\$ 10,974,936</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10,974,936</b>

	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013				
	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)
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos	\$ 12,127,976	\$ 11,987,274	\$ -	\$ -	\$ 11,987,274
<b>Total</b>	<b>\$ 12,127,976</b>	<b>\$ 11,987,274</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 11,987,274</b>

### 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, mismos 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 recopilada 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).

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
<b>Al final del periodo</b>	<b>\$</b>	<b>24,298,809</b>	<b>\$</b>	<b>21,146,337</b>

## 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, mismos que están alineados a las políticas internas de crédito. Los componentes no observables usados en la medición del valor razonable de los préstamos son las tasas de descuento, por lo que un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

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)
<b>Al final del periodo</b>	<b>\$ 10,974,936</b>	<b>\$ 11,987,274</b>

## 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. Dichos 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 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 y 2013, 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		-
Efectivo en bancos		2,491,650		728,550
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>\$</b>	<b>5,002,554</b>	<b>\$</b>	<b>728,550</b>

## 9. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	<u>Al 31 de Diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2013</u>
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
	<u>\$ 54,020</u>	<u>\$ 77,280</u>

## 10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

	<u>Al 31 de Diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2013</u>
IVA por recuperar	\$ 108,344	\$ 980,923
ISR retenido	7,339	45,025
	<u>\$ 115,683</u>	<u>\$ 1,025,948</u>

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales. La transacción generó un IVA por recuperar por la cantidad de \$971,699 de los cuales \$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:

	<u>Al 31 de Diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2013</u>
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

\$	<b>353,744</b>	\$	<b>409,537</b>
----	----------------	----	----------------

## 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:

<b>31 de Diciembre de 2014</b>						
Derivado	Banco	Importe nominal (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
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
<b>Total</b>					<b>\$ 454</b>	

<b>31 de Diciembre de 2013</b>						
Derivado	Banco	Importe nominal (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
<b>Total</b>					<b>\$ 39,852</b>	

### 13. PRÉSTAMOS

Los préstamos incluyen préstamos hipotecarios a pagarse como se muestra a continuación:

Entidad crediticia [1], [2], [3] y [4]	31 de Diciembre de 2014		31 de Diciembre de 2013		Tasa de interés (p.a.) [6] [7], [8] y [9]	Fecha de vencimiento	Términos [5]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
Citibank	\$ 6,402,330	\$ 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
<b>Total Préstamos</b>	<b>\$11,086,558</b>	<b>\$10,974,936</b>	<b>\$12,127,976</b>	<b>\$11,987,274</b>			

[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%, 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:

	<1 año	1-3 años	> 3 años	Total
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	Importe pagado				
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Total
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
<b>Total</b>	<b>\$ 126,753</b>	<b>\$ 55,234</b>	<b>\$ 589,099</b>	<b>1,696,177</b>	<b>\$ 2,467,263</b>

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 CBFÍ'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 CBFÍ's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales, y 40,959,635 CBFÍ's para pago a los Fideicomisos aportantes, por un importe equivalente a \$10,668,410 (\$28 Pesos absolutos por CBFÍ). 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 CBFÍ'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 CBFÍ's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (incluyendo una opción de sobreasignación), por un importe equivalente a \$6,090,492 (\$27.5 Pesos absolutos por CBFÍ). 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 CBFÍ's en circulación, como sigue:

No. de CBFÍ's	Detalles	
340,055,000	CBFÍ's emitidos a través de la oferta pública inicial, netos de costos	\$ 8,753,734
40,959,635	CBFÍ's emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes	1,146,870
<u>381,014,635</u>	<b>Al 31 de Diciembre de 2013</b>	<u>\$ 9,900,604</u>
192,584,726	CBFÍ's emitidos a través de la segunda oferta pública, netos de costos	5,097,355
28,887,708	CBFÍ's emitidos en sobreasignación	794,412
<u>602,487,069</u>	<b>Al 31 de Diciembre de 2014</b>	<u>\$ 15,792,371</u>

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 CBFÍ's, distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, de la siguiente manera:

Fecha de distribución	Importe
10 de Junio de 2013	\$ 16,270
30 de Agosto de 2013	125,308
22 de Noviembre de 2013	<u>125,864</u>
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	<u>243,263</u>
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 CBFÍ al 31 de Diciembre de 2014 y 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo Neto por CBFÍ básico absolutos)	\$ 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
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
<b>Total</b>	<b>\$ 199,725</b>	<b>\$ 121,187</b>

## 17. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces, fueron como sigue:

	<b>Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014</b>	<b>Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013</b>
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
	<b>\$ 451,479</b>	<b>\$ 245,247</b>

## 18. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

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:

	<b>Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014</b>	<b>Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013</b>
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
	<b>\$ 241,682</b>	<b>\$ 183,226</b>

## 19. COSTOS DE FINANCIAMIENTO- NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	<b>Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014</b>	<b>Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013</b>
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 32,061	\$ 954
Intereses pagados por préstamos	\$ 447,054	\$ 185,830
Gastos de deuda	11,563	256,079
	<b>\$ 458,617</b>	<b>\$ 441,909</b>

## 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 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 27%	4,417,248 66%	443,062 7%	\$ 6,643,591 100%

## 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.

***PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V.***  
Estados Financieros Dictaminados  
31 de diciembre de 2014 y 2013

# ***PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V.***

## **Índice**

**31 de diciembre de 2014 y 2013**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes .....	270 Y 271
Estados financieros:	
Estados de situación financiera .....	272
Estado de resultado integral.....	273
Estado de cambio en el capital contable .....	274
Estado de flujos de efectivo.....	275
Notas sobre los estados financieros .....	276 a 282



## **Dictamen de los Auditores Independientes**

México, D. F., 10 de abril de 2015

A la Asamblea General de Socios  
PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V. (Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como, planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.





### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V. al 31 de diciembre de 2014 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las NIF mexicanas.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Ariadna Muñiz Patiño  
Socia de Auditoría

# **PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V.**

## Estado de Situación Financiera

(Notas 1, 2 y 3)

31 de diciembre de 2014 y 2013

Pesos mexicanos (Nota 2)

<b>Activo</b>	<u>31 de diciembre de</u>		<b>Pasivo y Capital Contable</b>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
CIRCULANTE:			PASIVO A CORTO PLAZO:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	<u>\$ 8,558,164</u>	<u>\$ 28,910,642</u>	Partes relacionadas (Nota 6)	\$ 82,881,558	\$ 69,386,403
CUENTAS POR COBRAR:			Cuentas por pagar	69,449	278,565
Partes relacionadas (Nota 6)	33,079,102	30,564,242	ISR por pagar	-	<u>12,228,498</u>
Otras cuentas por cobrar	6,862,985	-	<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<u>82,951,007</u>	<u>81,893,466</u>
ISR a favor	11,410,602	1,640	<b>Total pasivo</b>	<u>82,951,007</u>	<u>81,893,466</u>
IVA a favor	<u>4,108,831</u>	<u>5,358,489</u>	CAPITAL CONTABLE:		
	<u>55,461,520</u>	<u>35,924,371</u>	Capital social (Nota 7)	100	10
<b>Suma el activo circulante</b>	<u>64,019,684</u>	<u>64,835,013</u>	Resultado de ejercicios anteriores	1,039,644	-
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	<u>60,571</u>	<u>96,791</u>	Resultado integral	<u>1,520,244</u>	<u>1,039,644</u>
ISR DIFERIDO (Nota 8)	<u>21,430,740</u>	<u>18,001,316</u>	<b>Total capital contable</b>	<u>2,559,988</u>	<u>1,039,654</u>
<b>Total activo</b>	<u>\$ 85,510,995</u>	<u>\$ 82,933,120</u>	<b>Total pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 85,510,995</u>	<u>\$ 82,933,120</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# **PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V.**

## **Estados de Resultado Integral**

**Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 7 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013**

---

*Pesos mexicanos (Nota 2)*

	Año que terminó el 31 de diciembre de	Por el período del 7 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por consultoría y servicios administrativos	<u>\$108,324,701</u>	<u>\$ 61,071,643</u>
Gastos generales:		
Servicios administrativos	105,873,601	60,026,213
Gastos de oficina	174,627	4,994
Depreciación	36,220	23,942
Otros	<u>3,708</u>	<u>297</u>
	<u>106,088,156</u>	<u>60,055,446</u>
Utilidad de operación	2,236,545	1,016,197
Resultado integral de financiamiento:		
Intereses ganados	342,218	1,640
Comisiones bancarias	(129)	(2,264)
Pérdida cambiaria - Neta	<u>(5,197)</u>	<u>321,142</u>
	<u>336,892</u>	<u>320,518</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>2,573,437</u>	<u>1,336,715</u>
Impuesto a la utilidad causado (Nota 8)	4,482,617	18,298,387
Impuesto a la utilidad diferido (Nota 8)	<u>(3,429,424)</u>	<u>(18,001,316)</u>
Utilidad neta	<u>\$ 1,520,244</u>	<u>\$ 1,039,644</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# **PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V.**

## Estado de Cambios en el Capital Contable

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 7 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013 (Nota 7)

---

*Pesos mexicanos (Nota 2)*

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado integral</u>	<u>Total</u>
Aportación inicial	\$ 2	-	\$ -	\$ 2
Aumento de capital social	8	-	-	8
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,039,644</u>	<u>1,039,644</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	10	-	1,039,644	1,039,654
Aumento de capital social	90	-	-	90
Traspaso de la utilidad neta del año	-	1,039,644	(1,039,644)	-
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,520,244</u>	<u>1,520,244</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 1,039,644</u>	<u>\$ 1,520,244</u>	<u>\$ 2,559,988</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# **PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V.**

## **Estado de Flujos de Efectivo**

**Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 7 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013**

---

*Pesos mexicanos (Nota 2)*

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	<u>Período del 7 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de</u>
<b><u>Actividades de operación</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,573,437	\$ 1,336,715
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación del ejercicio	36,220	-
Partidas relacionadas con actividades de operación:		
(Aumento) de cuentas por cobrar a partes relacionadas	(2,514,860)	(30,564,242)
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(6,862,985)	-
(Aumento) en impuesto por recuperar	(10,159,304)	(11,430,018)
Impuestos pagados	(16,711,115)	-
Aumento en acreedores y otras cuentas por pagar	<u>13,286,039</u>	<u>69,664,968</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(20,352,568)	29,007,423
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Adquisición de inmuebles y equipos	<u>-</u>	<u>(96,791)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(96,791)</u>
Efectivo a (obtener) para aplicar en actividades de financiamiento	<u>(20,352,568)</u>	<u>28,910,632</u>
<b><u>Actividades de financiamiento</u></b>		
Capital Social	<u>90</u>	<u>10</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>90</u>	<u>10</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(20,352,478)	28,910,642
Efectivo al inicio del ejercicio	<u>28,910,642</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 8,558,164</u>	<u>\$ 28,910,642</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**Nota 1 - Actividades de la Compañía:**

PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V. (Compañía), es una entidad creada el 7 de enero de 2013 y cuya principal finalidad es prestar servicios de administración, asesoría, consultoría, pago de nóminas, contables, gestión de permisos, licencias y usos de suelo, así como, cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios. Para fines prácticos, la Compañía ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Compañía no tiene empleados y todos los servicios legales, contables y administrativos le son prestados por una parte relacionada.

**Nota 2 - Bases de preparación:**

Normas de Información Financiera (NIF)

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, que se acompañan, cumplen cabalmente lo establecido en las NIF, para mostrar una presentación razonable de la situación financiera de la Compañía. Las NIF establecen que las normas internacionales de información financiera, normas internacionales de contabilidad, interpretaciones a las normas internacionales de información financiera y el Comité de Interpretaciones son supletoriamente parte de las NIF, cuando la ausencia de NIF así lo requiera.

NIF de aplicación prospectiva por cambios contables y NIF vigentes a partir del 1 de enero de 2014

A partir del 1 de enero de 2014, la Compañía adoptó de manera retrospectiva las siguientes NIF e Interpretaciones a las NIF (INIF), emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF) y que entraron en vigor a partir de la fecha mencionada. Se considera que dichas NIF e INIF, no tuvieron una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

- NIF C-11 “Capital contable”: establece las normas de valuación, presentación y revelación de las partidas que integran el capital contable en el estado de situación financiera de las entidades lucrativas. Los principales cambios en relación con la norma anterior son: requiere que se fije el precio por acción a emitir por anticipos para futuros aumentos de capital y que se establezca que no pueden reembolsarse antes de capitalizarse, para que califiquen como capital contable, e incluye la normativa relativa a instrumentos financieros que en su reconocimiento inicial se identifiquen como capital.

Mejoras a las NIF

- Se eliminan de las NIF B-3 “Estado de resultado integral”; NIF B-16 “Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos”; NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”; NIF C-8 “Activos intangibles”; del Boletín C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”, y de la NIF D-3 “Beneficios a los empleados”, el requerimiento de presentar ciertas operaciones en el rubro de otros ingresos y gastos y, en su lugar, se deja al criterio de la Compañía la utilización de dicho rubro.

## Interpretación a las NIF

- INIF-20 “Efectos contables de la Reforma Fiscal 2014”: la INIF 20 fue emitida para dar respuesta a cómo deben reconocerse en los estados financieros de las entidades los efectos contables de la Reforma Fiscal 2014.

### Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados, para su emisión el 10 de abril de 2015 por Luis Dávila, Vicepresidente de Finanzas de la Compañía.

### Moneda de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía son el peso, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

### **Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:**

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo se requiere el ejercicio de un juicio de parte de la Administración en el proceso de definición de las políticas de contabilidad que aplicará de la Compañía.

#### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo incluye saldos de caja y depósitos bancarios de gran liquidez y con riesgo de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 5.

#### b. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración para liquidar la obligación presente.

#### c. Impuesto sobre la Renta (ISR) causado y diferido

El ISR causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro, a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

La Compañía reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas indican que esencialmente pagaría ISR en el futuro. Véase Nota 8.

d. Capital contable

El capital social y las utilidades acumuladas se expresan a su costo histórico.

e. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por la prestación de servicios administrativos y de consultoría se reconocen en resultados cuando se cumple la totalidad de los siguientes requisitos: a) los servicios han sido prestados; b) el importe de los ingresos y los gastos incurridos en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y c) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

f. Utilidad integral.

La utilidad integral está representada por la utilidad neta, así como por aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existieron partidas que hicieran diferir la utilidad neta de la integral. Los importes de la utilidad integral de 2013 se expresan en Pesos históricos.

g. Diferencias cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación publicado por Banxico. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente del resultado integral de financiamiento.

**Nota 4 - Posición en moneda extranjera:**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Compañía tenía activos monetarios en dólares estadounidenses por 1,008 y 1,457,469, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el tipo de cambio era de \$14.7348 y \$13.0652 por dólar, respectivamente. Al 10 de abril de 2015, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$15.0554 por dólar.

**Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integra principalmente por depósitos bancarios y caja, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	\$ 10	\$ 10
Depósitos bancarios	<u>8,558,154</u>	<u>28,910,632</u>
Total	<u>\$ 8,558,164</u>	<u>\$ 28,910,642</u>

**Nota 6 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:**

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se muestran a continuación:

<u>Saldos</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
---------------	-------------	-------------



Cuentas por cobrar:		
The Bank of New York Mellon, S. A. IBM Fideicomiso / 00939	\$ <u>33,079,102</u>	\$ <u>30,564,242</u>
Cuentas por pagar:		
PREI Administradora, S. C.	\$ 82,835,746	\$ 69,386,403
TF Administradora, S.de R. L.	<u>45,812</u>	<u>-</u>
	\$ <u>82,881,558</u>	\$ <u>69,386,403</u>

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014 y 2013, se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

<u>Operaciones</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos:		
The Bank of New York Mellon, S. A. IBM Fideicomiso / 00939	\$ 108,280,472	\$61,035,948
TF Administradora, S.de R. L.	<u>44,229</u>	<u>35,685</u>
	\$ <u>108,324,701</u>	\$ <u>61,071,633</u>
Gastos:		
PREI Administradora, S. C.	\$ <u>105,690,583</u>	\$ <u>59,815,865</u>

#### **Nota 7 - Capital Contable:**

El capital social al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integra como sigue:

	<u>Partes sociales</u>	<u>Capital social mínimo 2014</u>	<u>2013</u>
PLA Asesoría Profesional, S. de R. L. de C. V.	1	\$ 99	\$ 9
PLA Asesoría Profesional II, S. de R. L. de C. V.	1	<u>1</u>	<u>1</u>
Capital social al 31 de diciembre de 2014 y 2013		\$ <u>100</u>	\$ <u>10</u>

El capital social se encuentra íntegramente suscrito y pagado y está representado por dos partes sociales que corresponden a la porción fija sin derecho a retiro.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva Ley de Impuesto Sobre la Renta (LISR) que entro en vigor el 1 de enero de 2014. Entre otros aspectos, en esta Ley se establece un impuesto del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se pagan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas, asimismo, se establece que para los ejercicios de 2001 a 2013, la utilidad fiscal neta se determinará en los términos de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de que se trate.

Los dividendos que se paguen estarán libres del Impuesto sobre la Renta (ISR) si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) y estarán gravados a una tasa que fluctúa entre 4.62% Y 7.69% si provienen de la CUFIN reinvertida. Los dividendos que excedan de la CUFIN causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2014. El impuesto causado será a cargo de la Sociedad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes o, en su caso, contra el IETU del ejercicio. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional del impuesto.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

#### **Nota 8 - Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única:**

##### Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y de Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recoge la esencia de la LISR, sin embargo, realiza modificaciones importantes entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- i. Limita las deducciones en aportaciones a fondos de pensiones y salarios exentos, arrendamiento de automóviles, consumo en restaurantes y en las cuotas de seguridad social; asimismo, elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- ii. Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios del 30%; a diferencia de la anterior LISR que establecía una tasa del 30%, 29%, y 28% para 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

La Compañía ha revisado y ajustado el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2014 y 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplicarán a partir de 2014, y afectarán principalmente al impuesto causado a partir de dicho ejercicio.

La Compañía está obligada al pago de impuestos, como se muestra a continuación:

- iii. En 2014 y 2013, la Compañía determinó utilidades fiscales para efectos de ISR de \$14,942,057 y \$60,994,621, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o fiscal.

iv. La provisión para el ISR se analiza como se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ISR causado	\$ 4,482,617	\$ 18,298,387
ISR diferido	<u>(3,429,424)</u>	<u>(18,001,316)</u>
 Total de impuestos a la utilidad	 <u>\$ 1,053,193</u>	 <u>\$ 297,071</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció ISR diferido se analizan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Provisiones de pasivo	<u>\$ 71,435,801</u>	<u>\$ 60,004,388</u>
 Tasa de ISR aplicable	 <u>71,435,801 30%</u>	 <u>60,004,388 30%</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 21,430,740</u>	<u>\$ 18,001,316</u>

#### Impuesto Empresarial a Tasa Única IETU

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la abrogación de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). Debido a lo anterior, a partir del 1 de enero de 2014 la Compañía es causante del ISR.

#### **Nota 9 - Nuevos pronunciamientos:**

A continuación se describen una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2013 y de 2014, las cuales entrarán en vigor en el año en que se indica. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

#### 2018

NIF C-3 “Cuentas por cobrar”: establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar en los estados financieros de una entidad económica. Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero. Se permite su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se aplique conjuntamente con la NIF C-20 Instrumentos de financiamiento por cobrar.

NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”: establece las normas para el reconocimiento contable de las provisiones dentro de los estados financieros de las entidades, así como las normas para revelar en los estados financieros los activos contingentes, los pasivos contingentes y los compromisos. Disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Adicionalmente se actualizó la terminología utilizada en todo el planteamiento normativo. Se permite su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se aplique conjuntamente con la NIF C-19, “Instrumentos financieros por pagar”.

#### Mejoras a las NIF 2015

Boletín C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”. Se establece el tratamiento contable de los pasivos por anticipos de clientes por la venta de bienes o servicios cuyo cobro está denominado en moneda extranjera, estableciendo que el saldo del rubro de anticipos de clientes no debe modificarse ante fluctuaciones cambiarias entre su moneda funcional y la moneda de pago. De esta manera se establece un tratamiento contable consistente con el de los pagos anticipados en moneda extranjera.

NIF C-3 “Cuentas por cobrar” y NIF C-20 “Instrumentos de financiamiento por cobrar”. Se modificó la fecha de entrada en vigor de estas NIF, pasando del 1 de enero de 2016 (permitiendo su adopción anticipada a partir del 1 de enero de 2015, siempre y cuando se adopten conjuntamente ambas NIF), al 1 de enero de 2018 (permitiendo su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se adopten conjuntamente ambas NIF).

**Anexos**  
**Lista de Propiedades**

Región	Estado	Ciudad	Número de Propiedades	ARB Total	% ARB	ARB arrendado	Ocupación	Renta Anualizada (USD)	Renta Base por Pie Cuadrado	Reservas de Tierra (ARB potencial)
<b>Bajío</b>	Aguascalientes	Aguascalientes		0.75	2.4%	0.75	100.0%	3.38	4.52	-
	Guanajuato	Celaya		0.12	0.4%	0.12	100.0%	0.58	5.00	-
		Silao		0.42	1.4%	0.36	84.1%	1.73	4.84	-
	Jalisco	Guadalajara		1.29	4.2%	1.20	93.0%	6.57	5.47	-
	Querétaro	Querétaro		1.98	6.4%	1.56	78.6%	7.41	4.76	-
	San Luis Potosí	San Luis Potosí		1.89	6.1%	1.87	98.9%	8.94	4.78	0.11
<b>Total Bajío</b>				6.45	20.8%	5.85	90.7%	28.61	4.89	0.11
<b>Centro</b>	Distrito Federal	Azcapotzalco		0.02	0.1%	0.02	100.0%	0.24	10.30	-
	Hidalgo	Atitalaquia		-	0.0%	-	0.0%	-	-	0.57
	Puebla	Cuatlancingo		0.18	0.6%	0.18	100.0%	0.71	3.84	-
	Estado de México	Cuautitlán Izcalli		4.00	12.9%	3.93	98.3%	20.82	5.29	0.25
		Huehuetoca		0.23	0.7%	-	0.0%	-	-	-
	Toluca		0.91	2.9%	0.82	90.4%	4.02	4.90	-	
Tabasco	Villahermosa		0.65	2.1%	0.65	100.0%	3.11	4.78	0.17	
<b>Total Centro</b>				6.00	19.3%	5.61	93.6%	28.89	5.15	3.56
<b>Norte</b>	Baja California	Tijuana		1.13	3.6%	1.04	91.8%	4.80	4.63	-
	Chihuahua	Camargo		0.02	0.1%	-	0.0%	-	-	-
		Casas Grandes		0.09	0.3%	0.09	100.0%	0.34	3.97	-
	Chihuahua		4.13	13.3%	3.99	96.7%	21.30	5.34	-	
	Ciudad Juárez		5.27	17.0%	5.04	95.7%	22.43	4.45	1.11	
	Delicias		0.29	0.9%	0.29	100.0%	1.86	6.33	-	
	Gómez Farías		0.08	0.2%	0.08	100.0%	0.26	3.34	-	
		Ciudad Acuña		0.24	0.8%	0.24	100.0%	1.39	5.75	-
	Monclova		0.34	1.1%	0.34	100.0%	1.85	5.39	-	
		Ramos Arizpe		1.89	6.1%	1.84	97.3%	7.42	4.03	0.11
	Saltillo		0.62	2.0%	0.56	90.2%	2.99	5.34	-	
		San Pedro de las Colonias		0.15	0.5%	0.14	89.3%	0.14	1.00	-
	Torreón		0.13	0.4%	0.13	100.0%	0.65	4.98	-	
	Durango	Durango		0.40	1.3%	0.40	100.0%	1.57	3.96	-
		Gómez Palacio		0.07	0.2%	0.07	100.0%	0.21	3.00	-
	Nuevo León	Monterrey		1.67	5.4%	1.25	74.7%	5.97	4.79	2.11
	Sonora	Hermosillo		0.28	0.9%	0.24	86.3%	1.01	4.18	-
Tamaulipas	Matamoros		0.08	0.3%	0.08	100.0%	0.39	4.92	-	
	Nuevo Laredo		0.45	1.4%	0.29	65.4%	1.22	4.17	-	
Reynosa		1.24	4.0%	0.73	58.8%	3.05	4.19	0.25		
<b>Total Norte</b>				18.57	59.9%	16.83	90.7%	78.84	4.68	3.57
<b>Total</b>				31.02	100.0%	28.30	91.2%	136.34	4.82	7.24



A los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de  
CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (antes denominada The Bank of New  
York Mellon, S. A., IBM), Fideicomiso F/00939  
Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18  
Col. Juárez  
06600, México, D. F.

México, Distrito Federal, 16 de abril de 2015

En mi carácter de auditor externo de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (antes denominada The Bank of New York Mellon, S. A., IBM), Fideicomiso F/00939, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, expreso mi consentimiento para que la Emisora incluya como anexos los estados financieros auditados (los "Estados Financieros Auditados de la Emisora") en el Reporte Anual de la Compañía que dictaminé, así como cualquier otra información financiera cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Auditados o de los informes de auditoría que emití con fecha 13 de abril de 2015 con relación a los Estados Financieros Auditados de la Emisora por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ariadna Muñoz Patiño", written over a horizontal line.

C.P.C. Ariadna Laura Muñoz Patiño

Socio de PricewaterhouseCoopers, S. C.



A los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de  
CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (antes denominada The Bank of New  
York Mellon, S. A., IBM), Fideicomiso F/00939  
Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18  
Col. Juárez  
06600, México, D. F.

México, Distrito Federal, 16 de abril de 2015

En mi carácter de auditor externo de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
(antes denominada The Bank of New York Mellon, S. A., IBM), Fideicomiso F/00939  
(Emisora), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 2, fracción 1, inciso (g) y 84  
de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a  
otros Participantes del Mercado de Valores (“Disposiciones Generales”) emitidas por  
la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”), en relación con los  
estados financieros auditados de la Emisora, por el periodo del 1 de enero al 31 de  
diciembre de 2014 y el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, declaro, bajo  
protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que presté mis servicios como auditor externo a la  
Compañía durante el desarrollo de las auditorías y hasta las fechas de emisión de  
mi opinión de auditoría e informes de revisión, no me ubiqué en alguno de los  
supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las  
Disposiciones Generales.
- II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier  
información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por  
un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación,  
información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar los informes de  
auditoría correspondiente y proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.



IV. Derogada<sup>1</sup>

V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.

VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser consejero o directivo de la Emisora

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ariadna Muñoz Patiño', is written over the typed name below.

C.P.C. Ariadna Laura Muñoz Patiño

Socio de PricewaterhouseCoopers, S. C.

---

<sup>1</sup> La fracción cuarta ha sido derogada y se presenta una carta por separado atendiendo lo establecido por el Artículo 84 Bis de las Disposiciones Generales.



## **FIBRA TERRAFINA**

**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939  
y Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados por el período  
del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013.**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Página(s)</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados financieros consolidados:	
Estado Consolidado de Posición Financiera	3
Estado Consolidado de Resultados Integrales	4
Estado Consolidado de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	5
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados	7 - 34



## **Informe de los Auditores Independientes**

México, D. F., 27 de febrero de 2014

A la Asamblea de los Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios Inmobiliarios de The Bank of New York Mellon, S.A., IBM Fideicomiso F/00939 y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de The Bank of New York Mellon, S.A., IBM Fideicomiso F/00939 y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013 y los estados consolidados de resultados integrales, de variaciones en los activos netos atribuibles a los tenedores y de flujos de efectivo que le son relativos por el periodo del 20 de marzo de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, (IFRS por sus siglas en inglés) y de la estructura del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como, planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.



## Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo del 20 de marzo de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013 de conformidad con las IFRS

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ariadna Laura Muñiz Pátiño', written over a horizontal line.

C.P.C. Ariadna Laura Muñiz Pátiño  
Socio de Auditoría

## FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estado Consolidado de Posición Financiera  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de Diciembre de 2013
<b>Activos</b>		
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2013 - \$20,949,047)	6	\$ 21,146,337
Instrumentos financieros derivados (Costo: 31/12/2013 - \$39,779)	6 y 11	39,852
<b>Activo circulante</b>		
Otros activos	7	38,513
Impuestos por recuperar	8	1,064,715
Pagos anticipados		8,409
Rentas diferidas por cobrar		41,282
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2013 - \$49,279)		79,077
Efectivo restringido		56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo		728,550
<b>Total activos</b>		<b>23,203,670</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>		
Contribuciones netas	13	9,900,604
Utilidades acumuladas		246,413
Ajuste de conversión cambiaria		511,856
<b>Total activos netos</b>		<b>10,658,873</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivo no circulante</b>		
Préstamos (Costo: 31/12/2013 - \$11,311,842)	6 y 12	\$ 11,183,919
Depósitos de arrendatarios		147,986
<b>Pasivo circulante</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	409,537
Préstamos (Costo: 31/12/2013 - \$816,134)	6 y 12	803,355
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>		<b>12,544,797</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>		<b>\$ 23,203,670</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

## FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
Estado Consolidado de Resultados Integrales  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013	
Ingresos por rentas	19	\$	966,883
Otros ingresos operativos	14		121,187
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	15		(245,247)
Honorarios y gastos diversos	16		(183,226)
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión			4,297
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	6		139,876
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6		184,269
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	6		590
Ganancia cambiaria			46,009
<b>Utilidad de operación antes de gastos de adquisición</b>			<b>1,034,638</b>
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones	21		(79,828)
<b>Utilidad de operación</b>			<b>954,810</b>
Productos financieros	17		954
Gastos financieros	17		(441,909)
<b>Gastos financieros-neto</b>			<b>(440,955)</b>
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>\$</b>	<b>513,855</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

## FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estado Consolidado de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)  
 Por el período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos atribuible a los Inversionistas
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	13	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
Distribuciones a tenedores		-	-	(267,442)	(267,442)
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad neta del período		-	-	513,855	513,855
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas		-	511,856	-	511,856
<b>Total de utilidad integral</b>		-	<b>511,856</b>	<b>513,855</b>	<b>1,025,711</b>
<b>Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Diciembre de 2013</b>	13	<b>\$ 9,900,604</b>	<b>\$ 511,856</b>	<b>\$ 246,413</b>	<b>\$ 10,658,873</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

## FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estado Consolidado de Flujos de Efectivo  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Período del 20 de Marzo (inicio) 31 de Diciembre de 2013
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad del período		\$ 513,855
Ajustes:		
Utilidad neta no realizada por valor razonable de las propiedades de inversión	6	(184,269)
Pérdida neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros derivados	6	3,015
Utilidad neta no realizada por valor razonable de los préstamos	6	(139,876)
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión		(4,297)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		12,011
(Aumento) en efectivo restringido		(56,935)
(Aumento) en cuentas por cobrar		(132,370)
(Aumento) en impuestos por recuperar		(1,064,715)
(Aumento) en pagos anticipados		(8,409)
(Aumento) en otros activos		(38,513)
Aumento en depósitos de arrendatarios		147,986
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		409,537
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		<b>(542,980)</b>
<b>Flujo de efectivo generado por actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión	6	(18,796,668)
Adiciones y mejoras de propiedades de inversión	6	(194,916)
Disposición de propiedades de inversión	6	559,352
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(18,432,232)</b>
<b>Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento</b>		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	11	(42,763)
Préstamos recibidos	6 y 12	22,066,264
Pago de préstamos	6 y 12	(10,091,580)
Distribuciones pagadas a accionistas	13	(267,442)
Producto de la emisión de CBFi	13	8,136,562
<b>Efectivo neto generado por actividades de financiamiento</b>		<b>19,801,041</b>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		825,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(97,279)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>		<b>\$ 728,550</b>
<b>Información complementaria de flujos de efectivo:</b>		
Emisión de CBFi por la adquisición de propiedades de inversión		1,764,042

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados



**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Terrafina (“Terrafina” ó el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y fideicomisario (el “Fideicomitente”) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”).

El Fideicomiso inició operaciones en marzo de 2013, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Andrés Bello 10 piso 17, Colonia Polanco, Miguel Hidalgo, México D.F., 11560.

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 período de restricción de venta de seis meses siguientes a la fecha de la Oferta Global como se describe más adelante), incluyendo las opciones de sobreasignación 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.

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).

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL (continúa)**

- (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.

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.

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.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL (continúa)**

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 los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes.

**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 2013.

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 25 de Febrero de 2014, 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 e instrumentos financieros derivados, mismos que han sido medidos a valor razonable.

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 período en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un 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 5.

**a) Nuevas normas revisadas adoptadas por el Fideicomiso.**

Las siguientes normas han sido adoptadas por el Fideicomiso por vez primera, por el período iniciado el 20 de Marzo de 2013 (inicio).

Una serie de normas nuevas y revisadas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en ó después del 1 de Enero de 2013. Debido a que el Fideicomiso inició sus operaciones en Marzo de 2013, estas normas nuevas ó revisadas se adoptaron como parte de sus políticas contables.

La NIIF 13 pretende mejorar la consistencia y reducir la complejidad al proporcionar una definición exacta del valor razonable, así como una única fuente de medición del valor razonable y los requisitos de revelación para su uso en todas las NIIF. Los requisitos no amplían el uso de la contabilidad a valor razonable pero ofrecen una guía sobre cómo se debería aplicar cuando su uso ya es obligatorio o permitido por otras normas de NIIF. Los estados financieros consolidados del Fideicomiso adoptaron desde el inicio de sus operaciones la NIIF 13 y las revelaciones requeridas (ver Nota 6).

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**2. BASES DE PREPARACION (continúa)**

**b) Nueva normas e interpretaciones aún no adoptadas.**

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las mismas, así como interpretaciones son vigentes por el período anual a partir del 1 de enero de 2013 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Ninguna de estas normas se espera que tenga un impacto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso excepto por las siguientes:

NIIF 9 "Instrumentos financieros" – trata de la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La NIIF 9 fue publicada en Noviembre 2009 y Octubre de 2010. Sustituye las partes de la Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) 39 que se refieren al reconocimiento y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 requiere que los activos financieros sean clasificados en dos categorías de medición: Aquellas medidas a su valor razonable y aquellas medidas a su costo amortizado. La determinación es hecha en su reconocimiento inicial. Esta clasificación depende en el modelo de negocio de la entidad para administrar sus instrumentos financieros y las características de los flujos de efectivos contractuales del instrumento. Para los pasivos financieros, la norma conserva la mayor parte de los requerimientos de la NIC 39. El principal cambio es que en casos en donde la opción de valor de mercado es tomada para los pasivos financieros, la parte de valor razonable cambia debido a que el riesgo crediticio es registrado en la utilidad integral en lugar del estado de resultados siempre y cuando esto no cree una diferencia. El Fideicomiso aun está evaluando el impacto total de la NIIF 9 no después del período contable que empieza después del 1 de enero de 2015. El Fideicomiso también considerará el impacto de las fases remanentes de la NIIF 9 cuando sea completada por IASB.

Modificaciones al NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Revelación de intereses en otras entidades” y NIC 27 "Estados Financieros Separados - Entidades de Inversión" Las modificaciones definen a una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar subsidiarias particulares para entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que la entidad de inversión evalúe dichas subsidiarias a su valor razonable mediante las utilidades o pérdidas conforme a los establecido en la NIIF 9. Para los instrumentos financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen una serie de nuevos requerimientos de revelación para las entidades de inversión bajo la NIIF 12 y la NIC 27. Las entidades requieren aplicar las modificaciones por el período anual a partir del 1 de enero de 2014. El Fondo considerará el impacto de estas modificaciones en el siguiente año financiero.

No hay otras interpretaciones a las NIIF ó IFRICs que aún no sean efectivas ó que se espere tengan un impacto material en el Fideicomiso.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**3. 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 el período 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.

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

- 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: 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.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**3. 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 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 incurrir.

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 la moneda funcional el Dólar Estadounidense ("Dólar" ó "Dls") 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 ganancia (pérdida) neta no realizada por transacciones en moneda extranjera.

**c. Conversión**

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de Diciembre de 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.

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Período de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
<b>31 de Diciembre de 2013 MXN/USD</b>	<b>13.0765</b>	<b>12.7770</b>

(\*) Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**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 3M).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera (ver Nota 6).

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 desarrollo para uso futuro como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de operación relacionados; posteriormente se valúan a valor razonable.

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.

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:

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)**

- 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 utilidades integrales durante el período financiero en que se incurrían.

Los cambios en valor razonable se registran en el estado consolidado de utilidades 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. Los ingresos por intereses sobre depósitos a corto plazo se reconocen conforme de 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 mejorías por parte del arrendatario e inversiones en activos fijos.

**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 utilidad 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 período de servicio.



**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**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.

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 período.

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 período 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.

**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.

**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 período 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 período acordado.

Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos, el costo de incentivos se reconoce en el período 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.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**M. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS (continúa)**

Los cargos por servicio y mantenimiento se reconocen en el período 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 período financiero. El resultado por CBFÍ diluido se calcula dividiendo los resultados del Fideicomiso atribuibles a los titulares de los CBFÍ entre el número promedio ponderado de CBFÍ que emitirán ejerciendo la sobreasignación.

**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. 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".

**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 utilidad integral en el período 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 223 y 224 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

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**Q. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS**

Los CBFÍ 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 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.

**R. INFORMACIÓN POR SEGMENTO**

Los segmentos operativos se reportan de forma consistente con la información interna proporcionada al principal encargado de la toma de decisiones operativas (CODM por sus siglas en inglés). El CODM, quien está a cargo de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el comité directivo responsable de la toma de decisiones estratégicas. El segmento operativo del Fideicomiso es Industrial, del cual su principal ingreso proviene de las rentas por arrendamiento.

**4. 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**

*Riesgo cambiario*

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas extranjeras 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.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**4. 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 el período que terminó el 31 de Diciembre de 2013, se muestra a continuación:

	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
Efecto de conversión de divisas de activos netos	\$ 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 2013:

<b>Análisis de sensibilidad</b>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
Tasa de cambio	13.0765
Debilitamiento 10% (+)	14.3842
Fortalecimiento 10% (-)	11.7689
Activos netos	10,658,873
Activos netos ajustados (debilidad)	11,724,760
Activos netos ajustados (fortaleza)	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 dichos 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 sus 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 2013 todos los préstamos son a tasa variable y en dólares estadounidenses. Para cubrir estos riesgos, el Fideicomiso contrató 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 firmen 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.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**4. 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, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de Diciembre de 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 dichos 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 dichos 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 pueden realizar un valor considerablemente menor al valor en que dichas 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 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.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

## **5. 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 período 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 6 para mayor detalle sobre los criterios).

### El valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociados en un mercado activo (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 6 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 período de reporte. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados. (Ver Nota 6 para mayor detalle sobre los criterios).

## **6. 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.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

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**

	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013				
	Costo al	Cantidades medidas a valor razonable	Precios de cotización en Mercados activos para activos netos idénticos	Otra información observable significativa	Información no observable significativa
	31/12/2013	31/12/2013	(Nivel 1)	(Nivel 2)	(Nivel 3)
<b>Activos:</b>					
Propiedades de inversión	\$ 20,949,047	\$ 21,146,337	\$ -	\$ -	\$ 21,146,337
Instrumentos financieros derivados	39,779	39,852	-	39,852	-
	<u>\$ 20,988,826</u>	<u>\$ 21,186,189</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,852</u>	<u>\$ 21,146,337</u>

**Tabla 2**

	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013				
	Costo al	Cantidades medidas a valor razonable	Precios de cotización en Mercados activos para pasivos netos idénticos	Otra información observable significativa	Información no observable significativa
	31/12/2013	31/12/2013	(Nivel 1)	(Nivel 2)	(Nivel 3)
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos	\$ 12,127,976	\$ 11,987,274	\$ -	\$ -	\$ 11,987,274
	<u>\$ 12,127,976</u>	<u>\$ 11,987,274</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,987,274</u>

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

**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 ó de un organismo equivalente) en un período 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. PIM ha contratado a una firma independiente afiliada para que apoye al principal valuador inmobiliario a mantener y monitorear la independencia y exactitud del proceso de valuación.

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, mismos 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 ó 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, ó 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.

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 2013 oscila entre el 9% y el 13%.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2.4% y 3.0%.
- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios del sujeto.



**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

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

La 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 el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013:

**Tabla 3**

	<b>Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3)</b>
	<b>Propiedades de inversión</b>
Contribución inicial	\$ 11,155,153
Adquisiciones de propiedades de inversión	9,600,473
Utilidad neta no realizada (realizada) por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	188,566
Disposiciones de activo fijo	(559,352)
Conversión de divisas	761,497
<b>Al final del año</b>	<b>\$ 21,146,337</b>
Utilidades (pérdidas) no realizadas en el período relacionadas con activos de Nivel 3 que aún se conservaban a la fecha de preparación de información financiera	<b>\$ 184,269</b>

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

El área de Mercados de Capital del Asesor del Fideicomiso cuenta con un equipo que realiza las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 3. El equipo reporta de forma directa al Vicepresidente de Mercados de Capital. El Vicepresidente de Mercados de Capital y el Gerente del área de valuación se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación con base en la valuación de las propiedades relacionadas a dichos préstamos.

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 grupo recopile dicha información. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2013 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, mismos que están alineados a las políticas internas de crédito. Los componentes no observables usados en la medición del valor razonable de los préstamos son las tasas de descuento, por lo que un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

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 el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013:

**Tabla 4**

	<b>Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3) Préstamos</b>
Contribución inicial	\$ -
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(139,876)
Conversión de divisas	152,466
Adquisiciones/emisiones	22,066,264
Disposiciones/liquidaciones	(10,091,580)
<b>Al final del período</b>	<b>\$ 11,987,274</b>

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**6. 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. Dichos 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.

**7. OTROS ACTIVOS**

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	<u>31 de Diciembre de 2013</u>	
Pagos adelantados de construcción	\$	18,455
Reserva de garantía por préstamo		13,730
Cuentas por cobrar a PLA Industrial I y II		3,724
Depósitos en garantía		452
Otros		2,152
	<u>\$</u>	<u>38,513</u>

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

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

	<u>31 de Diciembre de 2013</u>	
IVA por recuperar	\$	1,019,690
ISR retenido		45,025
	<u>\$</u>	<u>1,064,715</u>

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales (descrito en la Nota 1). La transacción generó un IVA por recuperar por la cantidad de \$971,699 que será reembolsado al Fideicomiso por las autoridades fiscales Mexicanas.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de los proveedores y otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

		<u><b>31 de Diciembre de 2013</b></u>
Cuenta por pagar a KIMCO	\$	214,569
Intereses por pagar		61,553
Honorarios por pagar		31,107
Impuestos por pagar		30,780
Comisión por pagar al asesor		30,703
Proveedores		29,125
Provisiones de nómina		521
Otros		11,179
	\$	<u><u>409,537</u></u>

**10. CONCENTRACIÓN DE RIESGO**

Las propiedades de inversión se concentran en el sector industrial considerado como el único segmento desde la perspectiva de negocios del CODM. 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 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:

	<u><b>2013</b></u>	
	Región	Valor Razonable Estimado
Norte	56%	11,841,950
Centro	24%	5,075,121
Bajío	20%	4,229,266
	<u>100%</u>	<u>21,146,337</u>

La concentración de ingresos de arrendamiento por el período del 20 de Marzo 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013, fue como se muestra a continuación:

	<u><b>2013</b></u>	
	Región	Ingresos por rentas
Norte	57%	551,124
Centro	22%	212,715
Bajío	21%	203,044
	<u>100%</u>	<u>966,883</u>

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

Durante 2013, el Fideicomiso adquirió algunos derivados de tipo de interés con el fin de cubrir los préstamos que se describen en la Nota 12. 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 2013, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

**Al 31 de Diciembre de 2013**

<b>Derivado</b>	<b>Banco</b>	<b>Importe notional (USD)</b>	<b>Tasa variable subyacente</b>	<b>Precio de ejercicio</b>	<b>Costo</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>
Cap	Banamex	105,000	3MLibor	2.00%	\$ 454	\$ -	25de Marzo de 2014
Cap	Banamex	5,000	3MLibor	2.00%	140	10	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3MLibor	2.00%	1,838	209	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3MLibor	2.00%	8,789	6,634	25de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3MLibor	3.00%	24,519	27,827	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1MLibor	3.00%	4,039	5,172	1 de Octubre de 2018
					<u>\$ 39,779</u>	<u>\$ 39,852</u>	

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**12. PRÉSTAMOS**

Los préstamos incluyen préstamos hipotecarios a pagarse como se muestra a continuación:

Entidad crediticia <sup>[1], [2], [3] y [4]</sup>	Préstamos al 31 de Diciembre de 2013		Tasa de interés (p.a.) <sup>[6], [7] y [8]</sup>	Fecha de vencimiento	Términos <sup>[5]</sup>
	Costo	Valor razonable			
Citibank	\$ 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	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	750,000	738,049	28 días THIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I
<b>Total de Préstamos por pagar</b>	<b>\$ 12,127,976</b>	<b>\$ 11,987,274</b>			

[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 / I = Principal e intereses; I = Intereses solamente

[6] Al 31 de Diciembre de 2013, la tasa 1 mes Libor fue 0.1677% y la tasa 3 meses Libor fue 0.2461%

[7] p.a. = por año

[8] THIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

Al 31 de Diciembre de 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable agregado estimado de \$21,146,337.

Al 31 de Diciembre de 2013, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

Al 31 de Diciembre de 2013	<1 año	1-3 años	> 3 años	Total
Préstamos	816,134	7,497,242	3,814,600	12,127,976
%	7%	62%	31%	100%

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses, excepto el de \$750,000 de HSBC que se denomina 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 y HSBC (MXN) hasta sus respectivas fechas de vencimiento; GEREM hasta Septiembre de 2014 y HSBC (USD) hasta Octubre de 2014.

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 11.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**13. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO)**

El Activo Neto Atribuible a los Inversionistas consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFIs.

Como se describe en la Nota 1, el 19 de Marzo de 2013, Terrafina llevó a cabo una oferta pública de 340,055,000 CBFIs en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales, y 40,959,635 CBFIs para pago a los Fideicomisos aportantes, por un importe equivalente a \$10,668,410 (\$28 pesos absolutos por CBFIs). 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 CBFIs y un pago de \$4,266,633 (Ver Nota 1).

Al 31 de Diciembre de 2013, la contribución neta asciende a \$9,900,604 y se compone de 381,014,635 CBFIs en circulación, como sigue:

No. de CBFIs	Detalles	31 de Diciembre de 2013
(*) 340,055,000	CBFIs emitidos a través de la oferta pública inicial, netos de costos	8,753,734
<u>40,959,635</u>	CBFIs emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes	<u>1,146,870</u>
381,014,635	<b>CBFIs Emitidos</b>	<u><u>\$ 9,900,604</u></u>

(\*) Incluye 22,041,852 CBFIs para el pago a los fideicomisos aportantes, el monto total de CBFIs emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes fue por 63,001,487 equivalente a \$1,764,042.

El Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó por concepto de distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, a los titulares de los CBFIs, de la siguiente manera:

Fecha de distribución	Importe
22 de Noviembre de 2013	\$ 125,864
30 de Agosto de 2013	125,308
10 de Junio de 2013	<u>16,270</u>
	<u>\$ 267,442</u>

No obstante lo anterior, el resultado fiscal del período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013 es pérdida, por lo que para efectos fiscales dichas distribuciones serán consideradas como reembolso de capital.

A continuación se presenta el resultado por CBFIs al 31 de Diciembre de 2013:

Activo Neto por CBFIs básico                      \$ 27.97 (pesos absolutos)

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**14. OTROS INGRESOS OPERATIVOS**

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	<b>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013</b>	
Ingresos por servicios	\$	104,621
Otros ingresos		16,566
	\$	121,187

**15. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES**

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces:

	<b>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013</b>	
Reparaciones, mantenimiento y facilidades	\$	91,501
Impuesto predial y otros impuestos		24,230
Comisión por arrendamiento		22,086
Electricidad		22,008
Comisión por administración de propiedad		20,165
Honorarios de gestoría		16,440
Seguro de cobertura de propiedad		12,445
Estimación para cuentas de cobro dudoso		12,011
Seguridad		9,023
Publicidad		2,352
Otros gastos		12,986
	\$	245,247



**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**16. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS**

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:

	<b>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013</b>	
Comisión al Asesor	\$	61,134
Honorarios legales		44,988
Otros honorarios profesionales		38,279
Honorarios administrativos		18,906
Sueldos		9,521
Honorarios del Fiduciario		2,398
Otros gastos		8,000
	\$	183,226

**17. COSTOS DE FINANCIAMIENTO- NETO**

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	<b>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013</b>	
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$	954
Gastos de deuda	\$	255,611
Intereses pagados por préstamos		185,830
Comisiones bancarias		468
	\$	441,909

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**18. PARTES RELACIONADAS**

A continuación se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

**Administrador**

El Fideicomiso reembolsa al Administrador, todos y cada uno de los costos incurridos en el desempeño de sus funciones más el Impuesto al Valor Agregado.

El reembolso por el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013 fue de \$18,266 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 Agregado.

La comisión por el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013 fue de \$61,134.

**19. 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 2014 al 31 de Diciembre de 2022.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el período 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.

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir de cada cierre del ejercicio son los siguientes:

<u>Al 31 de Diciembre de 2013</u>	<u>&lt;1 año</u>	<u>1-5 años</u>	<u>&gt; 5 años</u>	<u>Total</u>
Pagos mínimos de arrendamiento futuro	\$1,516,674	\$4,014,103	\$6,365,578	\$ 11,896,355
	13%	34%	53%	100%

**20. 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 2013, 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.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**21. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, el 19 de Marzo de 2013, Terrafina adquirió negocios que componen el Portafolio Inicial provenientes de PLA Industrial Fund I, LLC (42 propiedades de inversión) y PLA Industrial Fund II, LLC (103 propiedades de inversión).

A continuación se presentan detalles de los activos y los pasivos adquiridos:

	<b>Nota</b>	<b>PLA Industrial Fund I, LLC</b>	<b>PLA Industrial Fund II, LLC</b>	<b>Total</b>
Propiedades de inversión	6	3,316,141	9,237,408	\$ 12,553,549
Otros activos y pasivos, neto		(1,559,546)	(4,963,328)	(6,522,874)
<b>Valor razonable de activos y pasivos adquiridos</b>		<b>1,756,595</b>	<b>4,274,080</b>	<b>\$ 6,030,675</b>
Total de contraprestación de compra		1,756,595	4,274,080	6,030,675
<b>Flujo de salida neto de efectivo y equivalentes de efectivo al momento de adquisición</b>		<b>1,756,595</b>	<b>4,274,080</b>	<b>\$ 6,030,675</b>
<b>Crédito mercantil</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La contraprestación de compra divulgada previamente incluye el efectivo y los CBFI por un monto de \$6,030,675 pagados a los propietarios anteriores de la adquirente.

La administración determinó que la entidad adquirida se debe contabilizar como un negocio de acuerdo con la NIIF 3 Combinaciones de negocios.

El 27 de septiembre de 2013, Terrafina adquirió los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos 128-1, 128-2, 129, 463, 666 y 824, en su conjunto referidos como los Fideicomisos adquiridos, Terrafina obtiene el control al contar con la mayoría de los derechos fideicomisarios lo que deriva en su exposición y derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en los Fideicomisos. Con esta adquisición Terrafina incrementa su participación en el mercado inmobiliario especializado en México. Los detalles de ésta combinación de negocios se muestra a continuación:

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013**

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

**21. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (continúa)**

<b>Activo neto de propiedades adquiridas</b>	<b>\$ 4,882,949</b>
<b>Montos reconocidos de activos netos identificables</b>	
Propiedades de inversión	7,793,810
Reembolso de construcciones en proceso	30,351
Otros activos	5,264
Impuestos por recuperar	41,484
Pagos anticipados	1,369
Cuentas por cobrar	3,435
Efectivo y equivalentes de efectivo	67,665
<b>Total de activos netos</b>	<b>7,943,378</b>
Préstamos	(2,960,579)
Depósitos de arrendatario	(50,289)
Intereses por pagar	(17,812)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(31,749)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(3,060,429)</b>
<b>Total de activos netos identificables</b>	<b>4,882,949</b>
Consideración transferida liquidada en efectivo	4,882,949
Efectivo y equivalentes de efectivo adquiridos	(67,665)
<b>Egreso de efectivo neto en la adquisición</b>	<b>4,815,284</b>
Costos de transacción reconocidos en gastos	66,444
<b>Efectivo neto pagado por la adquisición</b>	<b>\$ 4,881,728</b>

**Contraprestación transferida**

Los Fideicomisos adquiridos se liquidaron en efectivo por \$4,815,284. La contraprestación establecida en el contrato de adquisición de derechos fiduciarios no contempla pagos contingentes.

**Contribución de los Fideicomisos adquiridos a los resultados de Terrafina**

Los Fideicomisos adquiridos contribuyeron en \$197,726, a los ingresos, desde la fecha de adquisición al 31 de Diciembre de 2013.

Los costos relacionados con la combinación de negocios descrita anteriormente ascendieron a \$79,828 no están incluidos como parte de la consideración transferida y han sido reconocidos como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales, como parte del rubro "Gastos relacionados con adquisición".

**22. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 25 de Febrero de 2014, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$181,690 que corresponde a \$.47686 centavos por CBFI.