

FIBRA TERRAFINA

**CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso
F/00939 y Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados al
31 de diciembre de 2023 y 2022**

CONTENIDO	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10 - 47

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	7 y 18	\$ 50,732,940	\$ 52,411,408
(Costo: 31/12/2023 - \$43,680,371; 31/12/2022 - \$42,763,270)			
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	2,010,024	539,639
Rentas diferidas por cobrar	13	224,729	285,655
Otras cuentas por cobrar	9 y 13	48,951	131,077
Efectivo restringido	13	26,588	30,473
Total activo no circulante		53,043,232	53,398,252
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar	9 y 13	99,994	293,070
Impuestos por recuperar	10	239,262	145,153
Pagos anticipados		35,239	26,540
Instrumentos financieros derivados	11	28,874	25,139
(Costo: 31/12/2023 - \$48,086; 31/12/2022 - \$8,782)			
Rentas diferidas por cobrar	13	40,769	46,622
Cuentas por cobrar	12 y 13	75,036	65,007
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2023 - \$88,421; 31/12/2022 - \$101,069)			
Efectivo y equivalentes de efectivo	13 y 17	635,618	733,100
Total activo circulante		1,154,792	1,334,631
Total activos		54,198,024	54,732,883
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		17,828,573	17,871,392
Utilidades (pérdidas) acumuladas		15,080,636	9,709,610
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	5	3,325,588	8,120,766
Reserva de riesgo de crédito propio		215,261	898,950
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	5 y 16	36,450,058	36,600,718
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	5, 7, 13, 14 y 17	15,630,289	15,972,269
(Costo: 31/12/2023 - \$16,048,825; 31/12/2022 - \$16,786,421)			
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	309,474	342,002
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	91,804	134,668
Total pasivo no circulante		16,031,567	16,448,939
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	5, 7, 13, 14 y 17	1,107,417	1,230,848
(Costo: 31/12/2023 - \$1,107,417; 31/12/2022 - \$1,230,848)			
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	89,816	67,503
Otras cuentas por pagar		235,966	-
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	283,200	384,875
Total pasivo circulante		1,716,399	1,683,226
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		17,747,966	18,132,165
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 54,198,024	\$ 54,732,883

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
Ingresos por arrendamientos	18 y 19	\$ 3,814,861	\$ 4,006,222
Otros ingresos operativos	19	40,224	78,517
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(625,114)	(667,612)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	21	51,417	(4,686)
Honorarios y gastos diversos	22	(471,480)	(458,786)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	7,629	(324)
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		(30,549)	-
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	4,143,540	3,668,766
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		377,576	1,020,806
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7	(47,790)	11,782
Utilidad cambiaria		161,718	105,003
Pérdida cambiaria		(163,730)	(105,922)
Utilidad (pérdida) de operación		7,258,302	7,653,766
Productos financieros		30,062	8,849
Gastos financieros		(1,018,022)	(970,615)
Gastos financieros-neto	23	(987,960)	(961,766)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	413,106	103,132
Utilidad (pérdida) del periodo		6,683,448	6,795,132
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(4,795,178)	(2,199,032)
<i>Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales		(683,689)	753,944
Resultados integrales		(5,478,867)	(1,445,088)
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 1,204,581	\$ 5,350,044
Utilidad por CBFi			
Utilidad básica por CBFi (pesos)	\$	8.6519	\$ 8.7164
Utilidad diluida por CBFi (pesos)	\$	8.6519	\$ 8.7164

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

Nota	Atribuible a los inversionistas				
	Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ 18,650,342	\$ 10,319,798	\$ 157,219	\$ 4,089,202	\$ 33,216,561
Transacciones con los tenedores					
Distribuciones a tenedores	16 (321,979)	-	-	(1,186,937)	(1,508,916)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16 (456,971)	-	-	-	(456,971)
Total transacciones con los tenedores	(778,950)	-	-	(1,186,937)	(1,965,887)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo	-	-	-	6,795,132	6,795,132
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(2,199,032)	-	-	(2,199,032)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	753,944	-	753,944
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	(12,213)	12,213	-
Total de utilidad (pérdida) integral	-	(2,199,032)	741,731	6,807,345	5,350,044
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2022	\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
Transacciones con los tenedores					
Distribuciones a tenedores	16 (42,819)	-	-	(1,312,422)	(1,355,241)
Total transacciones con los tenedores	(42,819)	-	-	(1,312,422)	(1,355,241)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo	-	-	-	6,683,448	6,683,448
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(4,795,178)	-	-	(4,795,178)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	(683,689)	-	(683,689)
Total de utilidad (pérdida) integral	-	(4,795,178)	(683,689)	6,683,448	1,204,581
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2023	\$ 17,828,573	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 15,080,636	\$ 36,450,058

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, 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 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 6,683,448	\$ 6,795,132
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(4,143,540)	(3,668,766)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	(377,576)	(1,020,806)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7	47,790	(11,782)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		(7,629)	324
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		30,549	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso		8,543	8,886
Intereses devengados por préstamos por pagar		929,523	898,750
Intereses devengados en cuentas bancarias		(30,062)	(8,849)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(413,106)	(103,132)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		66,779	(41,840)
Cuentas por cobrar		(18,572)	44,156
Impuestos por recuperar		(94,109)	(105,854)
Impuesto al valor agregado reembolsado		-	57,796
Pagos anticipados		(8,699)	5,778
Otras cuentas por cobrar		244,653	(95,821)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		(10,215)	9,015
Cuentas por pagar		(144,539)	(94,558)
Efectivo neto generado por actividades de operación		2,763,238	2,668,429
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(2,969)	(14,180)
Mejoras de propiedades de inversión		(1,082,341)	(1,161,905)
Anticipos por disposición de propiedades de inversión		235,966	-
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		45,948	24,471
Intereses cobrados en cuentas bancarias		30,062	8,849
Inversiones a través del método de participación		(1,111,726)	445,774
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(1,885,060)	(696,991)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados	13	(48,086)	(8,782)
Préstamos por pagar recibidos	14	5,570,736	2,652,932
Pago de préstamos por pagar	14	(4,157,913)	(2,772,051)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(935,207)	(903,136)
Efectivo restringido		-	(39)
Distribuciones pagadas a inversionistas	16	(1,355,241)	(1,508,916)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	-	(456,971)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(925,711)	(2,996,963)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(47,533)	(1,025,525)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		733,100	1,834,691
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(49,949)	(76,066)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 635,618	\$ 733,100

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

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina (“Terrafina” o 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 y 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 de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI’s”). La duración del contrato es indefinida.

Terrafina es un Fideicomiso con un portafolio industrial 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, Ciudad de México, 11570.

Terrafina tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”) de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) para efectos fiscales en México.

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 PGIM Real Estate, quien proporciona 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 ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido definidos tienen la definición asignada en el contrato de fideicomiso F/00939, así como en el contrato de administración y asesoría del Fideicomiso.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (“NIIF” o “International Financial Reporting Standards” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB” por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (“CINIIF” o “IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2023.

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 40 (“Propiedades de Inversión”), instrumentos financieros derivados, inversiones a través del método de participación y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de los 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.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

(b) Criterios y estimaciones (continúa)

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.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas a partir el 1 de enero de 2023

El Fideicomiso ha aplicado por primera vez para su periodo de reporte anual que comenzó el 1 de enero de 2023 la modificación sobre las Revelaciones de políticas contables – modificaciones a la NIC 1 y la Declaración de práctica No. 2 de las NIIF. La modificación requiere la revelación de políticas contables “materiales”, en lugar de “significativas”. La Administración del Fideicomiso revisó las políticas contables y realizó actualizaciones, en ciertos casos, a la información revelada en esta nota de acuerdo con la modificación. El Fideicomiso no tuvo cambios relevantes en sus políticas contables ya reveladas por la adopción de este cambio.

Adicional a la modificación mencionada en el párrafo anterior existieron otras normas y modificaciones que no son aplicables al Fideicomiso y por lo tanto no tuvieron impactos en la información financiera.

(d) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 31 de diciembre de 2023 y que no ha sido adoptadas de manera anticipada

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales la Administración del Fideicomiso evaluó y concluyó que no aplican para el periodo de reporte al 31 de diciembre de 2023, consecuentemente no han sido adoptadas de manera anticipada. No se espera que estas normas tengan un impacto material en el Fideicomiso en los periodos de reporte futuros y en las transacciones futuras previsibles.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 28 de marzo de 2022, Terrafina realizó el pago anticipado de \$1,795,672 (\$89.2 millones de Dólares) del Bono 2022, utilizando los recursos provenientes de la línea de crédito revolving BBVA RCF a través de una disposición de \$1,326,942 (\$65 millones de Dólares) (ver Nota 14) y del efectivo disponible.

Durante el primer trimestre de 2022, Terrafina recompró 6,745,045 CBFI's equivalentes a \$191,558 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 16).

El 18 de mayo de 2022, Terrafina hizo una disposición de \$341,329 (\$17 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving BBVA RCF (ver Nota 14).

Durante el segundo trimestre de 2022, Terrafina recompró 5,964,259 CBFI's equivalentes a \$165,025 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 16).

El 29 de junio de 2022, Terrafina junto con su negocio conjunto con Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. (“American Industries”) celebraron un contrato de crédito con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank por la cantidad principal de hasta \$50 millones de Dólares. El 7 de julio de 2022 se hizo la primera disposición por \$925,191 (\$45 millones de Dólares) y el 22 de agosto de 2022, la segunda disposición, por \$100,418 (\$5 millones de Dólares) (ver Nota 8).

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS (continúa)

Durante el tercer trimestre de 2022, Terrafina recompró 3,471,173 CBFI's equivalentes a \$97,515 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 16).

El 7 de diciembre de 2022, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Monarch Member LLC, con una participación del 50% para cada una de las partes involucradas (ver Nota 8).

El 23 de diciembre de 2022, Terrafina cerró un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$984,660 (\$50 millones de Dólares) a un año con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"). El costo por los \$984,660 (\$50 millones de dólares) millones fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representaba 105 puntos base menos que el margen de la línea de crédito revolving BBVA RCF (ver Nota 14).

El 29 de diciembre de 2022, Terrafina prepagó \$972,035 (\$50 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving BBVA RCF.

Durante el cuarto trimestre de 2022, Terrafina recompró 106,253 CBFI's equivalentes a \$2,873 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 16).

El 5 de mayo de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$250,684 (\$14 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving BBVA RCF (ver Nota 14).

El 26 de junio de 2023, Terrafina completó la venta de un terreno ubicado en Apodaca, Nuevo Leon por \$9,769 (\$560,671 de Dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 12 de julio de 2023, Terrafina refinanció las líneas de crédito BBVA Term Loan y BBVA RCF a través de una nueva línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por US\$500 millones compuesta por dos tramos: (i) préstamo a plazo de US\$200 millones ("Nuevo BBVA Term Loan") y (ii) línea de crédito revolving de US\$300 millones ("Nuevo BBVA RCF") con BBVA como único organizador principal y otras instituciones financieras. La nueva línea de crédito incluye las siguientes características: (1) estará vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por su sigla en inglés, *Key Performance Indicator*) a la "Certificación de construcción ecológica", (2) un premio o descuento al margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos base relacionado al cumplimiento del KPI, (3) pago de principal al vencimiento (ver Nota 14).

El 17 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$3,378,100 (\$200 millones de Dólares) y otra de \$979,649 (\$58 millones de Dólares) de las nuevas líneas de crédito Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF, respectivamente, y utilizó los recursos para prepagar y liquidar en su totalidad las líneas de crédito anteriores, BBVA Term Loan y BBVA RCF, por \$3,124,743 (\$185 millones de Dólares) y \$776,963 (\$46 millones de Dólares), respectivamente.

El 28 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$962,302 (\$57 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

Durante el mes de agosto de 2023, Terrafina, a través de su negocio en conjunto con Monarch Member LLC ("Monarch Member"), adquirió dos portafolios industriales Clase A ubicados en Tijuana y Estado de México por \$3,644,628 (\$217 millones de Dólares) (ver Nota 8).

El 21 de septiembre de 2023, Terrafina prepagó \$256,207 (\$15 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

El 20 de diciembre de 2023, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares a un año con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 55 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

El 21 de diciembre de 2023, Terrafina, a través de su negocio en conjunto con Monarch Member LLC (“Monarch Member”), adquirió una propiedad industrial Clase A, ubicada en Monterrey por \$883,405 (\$52 millones de Dólares) (ver Nota 8).

Las políticas contables materiales adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se describen a continuación, mismas que han sido aplicadas uniformemente en los periodos presentados:

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Todos los saldos y las transacciones intercompañías 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.

Las aportaciones en las subsidiarias se han realizado con el propósito de invertir en las propiedades de inversión, así como realizar la administración de estas.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el fideicomiso tiene la participación del 100% para todas las subsidiarias que se mencionan a continuación:

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:

- Fideicomiso F/307939

Fiduciario: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:

- Fideicomiso F/2609

Fiduciario: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/2171 ⁽¹⁾
- Fideicomiso F/2989
- Fideicomiso F/2991
- Fideicomiso F/2996
- Fideicomiso F/3275

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

- Fideicomiso F/3276
- Fideicomiso F/3277
- Fideicomiso F/3457 ⁽²⁾
- Fideicomiso F/3458 ⁽²⁾
- Fideicomiso F/3459
- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3230
- Fideicomiso F/3231
- Fideicomiso F/3232
- Fideicomiso F/3233
- Fideicomiso F/3234 ⁽³⁾
- Fideicomiso F/3235
- Fideicomiso F/3236
- Fideicomiso F/4581 ⁽⁴⁾
- Fideicomiso F/4582
- Fideicomiso F/4583

⁽¹⁾ Fideicomiso liquidado el 4 de noviembre 2022

⁽²⁾ Fideicomisos liquidados el 29 de junio 2023

⁽³⁾ Fideicomiso liquidado el 28 de septiembre 2023

⁽⁴⁾ Fideicomiso liquidado el 4 de septiembre 2023

TF Administradora, S. de R.L. de C.V (el Administrador). Todas las operaciones relacionadas entre esta entidad y el Fideicomiso han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados, para cumplir con los requerimientos de los estándares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados del Fideicomiso (ver Nota 24).

B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Las inversiones en negocios conjuntos son contabilizadas utilizando el método de participación. El valor en libros de los negocios conjuntos se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultado del periodo y otros resultados integrales del negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso. Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre el Fideicomiso y los negocios conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación del Fideicomiso en estas entidades.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el porcentaje de participación del Fideicomiso en los negocios conjuntos es del 50% para ambos periodos.

Las inversiones en negocios conjuntos, en su porcentaje de participación, incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación:

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (continúa)

Fiduciario: Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

Fiduciario: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/3927⁽⁵⁾
- Fideicomiso F/4090⁽⁶⁾

⁽⁵⁾ Fideicomiso creado el 18 de julio 2022

⁽⁶⁾ Fideicomiso creado el 8 de mayo 2023

Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/5456⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ Fideicomiso creado el 2 de junio 2023

C. CONVERSIÓN DE LA MONEDA EXTRANJERA

a. Moneda funcional y de reporte

Los conceptos que se incluyen en estos estados financieros consolidados se miden utilizando el Dólar que es la moneda funcional del Fideicomiso, ya que su entorno de generación y aplicación de efectivo, un porcentaje representativo de sus ingresos y costos, así como diversos gastos de operación son realizadas en dicha moneda. El Peso es la moneda de presentación del Fideicomiso. La moneda funcional es aplicable para todos los fideicomisos.

b. Transacciones en moneda extranjera 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. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales, como parte de los resultados de operación.

Las partidas no monetarias no son convertidas al tipo de cambio de cierre del periodo y se miden al costo histórico (utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción), a excepción de las partidas no monetarias medidas a valor razonable, que son convertidas utilizando los tipos de cambio en la fecha en que se determinó el valor razonable.

c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se realizó de la siguiente forma:

- (i) Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

C. CONVERSIÓN DE LA MONEDA EXTRANJERA (continúa)

- (ii) Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- (iii) Los ingresos y gastos del estado consolidado de resultados integrales y otros 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:

Periodo de reporte	Tipo de cambio a fin de año	Tipo de cambio promedio (*)
31 de diciembre de 2023 Dls/MXN	16.8935	17.7512
31 de diciembre de 2022 Dls/MXN	19.3615	20.1287

(*) Por los años comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

D. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 25). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios (“meses de gracia”), el costo de éstos 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 situación financiera.

Los otros componentes que no son de arrendamiento (mantenimientos y servicios) se reconocen de acuerdo con la NIIF 15 “Ingresos por Contratos con Clientes” (ver Nota 4L y Nota 19).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en Propiedades de Inversión en el estado consolidado de situación financiera (ver Nota 7a).

El Fideicomiso realiza pagos (comisiones de arrendamiento) a ciertos agentes por servicios relacionados a la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las comisiones 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 a largo plazo para generar utilidades por arrendamiento o para apreciación de capital, o ambos, y 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 o desarrollos para uso futuro como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable, con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente). El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión está sujeto a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de valuación. 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.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión es una estimación de valor y no una medida del valor de realización. Adicionalmente, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el simple 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:

- Los términos y condiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) o 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 son recibidos por el Fideicomiso y el costo de este pueda ser medido de forma confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales durante el periodo financiero en el que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros 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.

Las ganancias o pérdidas por la venta o disposición de propiedades de inversión se registran en la utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en valor. Los ingresos por intereses de las inversiones 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 a largo plazo relacionados con los préstamos por pagar.

Las reservas que se incluyen en el efectivo restringido son requeridas por los otorgantes de préstamos por pagar con base en las provisiones contractuales, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento.

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando éste se extingue, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

Todos los activos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- costo amortizado.
- valor razonable con cambios en resultados ("VRCCR").
- valor razonable con cambios en otro resultado integral ("VRORI").

En los periodos presentados, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como VRORI.

La clasificación anterior se determina tanto por:

- el modelo de negocio de la entidad para el manejo del activo financiero, como por,
- las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero.

Todos los ingresos relacionados con activos financieros se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

b. Medición subsecuente de activos financieros

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VROR):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Después del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo del Fideicomiso y las cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

El Fideicomiso hace uso de un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar y reconoce la estimación para deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida del instrumento. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular el deterioro, el Fideicomiso utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos (ver Nota 12).

c. Clasificación y medición de pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Posteriormente se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los depósitos de arrendatarios y cuentas por pagar se incluyen en esta categoría de pasivos financieros. Las cuentas por pagar reconocidas son liquidadas dentro de un periodo de 60 días. Éstos se incluyen en pasivo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como pasivo no circulante.

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VROR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos. Los préstamos por pagar incluyen un bono al 31 de diciembre de 2023.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables son iguales a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual; sin embargo, existe una diferencia significativa en los Bonos, cuyas tasas están relacionadas con cambios en el riesgo de crédito propio, mismos efectos que son reconocidos en una reserva en los estados consolidados de variaciones en el activo neto y, los cambios en la reserva se reconocen en otros resultados integrales (VRORI). La reserva de riesgo de crédito propio se elimina cuando los bonos son liquidados y el efecto realizado se baja a resultados acumulados.

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 por pagar es una práctica que es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Todos los cargos relacionados con intereses y cambios en el valor razonable de los pasivos financieros se reconocen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

d. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), excepto los derivados designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura de flujos de efectivo, que requieren un tratamiento contable específico. Durante los periodos de reporte, el Fideicomiso no ha realizado ninguna designación como relación de cobertura.

Todos los instrumentos financieros derivados se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

I. COSTOS DE PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los costos de préstamos por pagar que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado son capitalizados durante el tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso o venta. Activos calificados son aquellos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para estar listos para su uso o para la venta. Otros costos de los préstamos por pagar se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

J. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

Los depósitos de arrendatarios se reconocen inicialmente conforme se reciben de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Fideicomiso hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos.

De acuerdo con la NIIF 9, estas partidas se reconocen como pasivos financieros con reconocimiento inicial a valor razonable, y subsecuentemente a costo amortizado.

K. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos por rentas incluyen ingresos por arrendamiento, ingresos variables de seguros e impuestos a la propiedad. Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento como se describe en la política contable sobre arrendamientos antes mencionada.

Los componentes que no están relacionados con el arrendamiento se reconocen de acuerdo con la NIIF 15. Para determinar el reconocimiento de estos ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos conforme se cumplen las obligaciones de desempeño

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

K. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS (continúa)

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, es decir, cuando o conforme el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes. Para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento, siendo el ingreso principal por este concepto los ingresos por mantenimientos, el Fideicomiso satisface la obligación de desempeño conforme los clientes reciben los servicios correspondientes durante la vigencia del contrato, por lo que dichos ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de la transacción para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento se identifica en cada uno de los contratos y corresponde a los precios de venta independientes, asimismo, no contemplan pagos variables, financiamiento o algún otro.

El Fideicomiso obtiene otros ingresos que incluyen principalmente costos reembolsables como el suministro de agua y energía eléctrica, que son facturados a los arrendatarios. El Fideicomiso reconoce estos ingresos como agente por lo que el ingreso, en su caso, corresponde al diferencial entre el gasto incurrido por el cliente y el monto facturado por este concepto por parte del Fideicomiso y se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de otros ingresos operativos.

L. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos incluyen honorarios legales, de contabilidad, auditoría y otros honorarios profesionales. Estos se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales en el periodo en el que se incurren (sobre la base de lo devengado).

M. IMPUESTOS

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 ("ISR"), toda vez que distribuya el resultado fiscal a sus accionistas y cumpla con ciertos requisitos. El Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la LISR para las FIBRAS. Basado en esto, no se han registrado provisiones para pago de impuestos en los estados financieros consolidados que se adjuntan.

Los activos por impuestos por recuperar incluyen retenciones de impuesto sobre la renta ("ISR") acreditable y el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") pagado a los proveedores de bienes y servicios y declarado a la autoridad fiscal de forma periódica, en cumplimiento de la ley aplicable. La tasa vigente en todo el territorio nacional para transacciones gravadas para efectos de IVA es del 16%, salvo por un número limitado de excepciones.

N. ACTIVO NETO

El activo neto comprende: (i) Los CBFI's que se clasifican dentro de las contribuciones netas y se reconocen al valor razonable de la contraprestación (producto de la colocación) recibida por Terrafina, los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de CBFI's se reconocen en el activo neto como una reducción en las recaudaciones de los CBFI's con los que se relacionan los costos, ii) la reserva de riesgo de crédito propio que se describe en el inciso H anterior, iii) las utilidades y/o pérdidas acumuladas.

Cualquier pago de distribuciones en efectivo disminuye el activo neto y 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.

Cualquier contraprestación pagada, en la compra de CBFI's emitidos por el Fideicomiso, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición, se reconocen como una disminución del activo neto hasta que los CBFI's se cancelan o se vuelvan a emitir.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

O. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El Fideicomiso optó por presentar el estado de resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función y no a su naturaleza por considerarse que esta presentación provee más relevancia y valor de la información a los usuarios de estos estados financieros consolidados.

P. UTILIDAD POR CBFI

La utilidad por CBFI básico se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI's circulantes durante el periodo financiero.

La utilidad básica y diluida por CBFI es como sigue:

	2023	2022
Utilidad básica y diluida (Pesos)	\$ 8.65	\$ 8.72
Utilidad del periodo	6,683,448	6,795,132
Promedio ponderado de CBFI's	772,480,755	779,577,763

Q. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si una adquisición de Propiedades de Inversión debe reflejarse contablemente como la adquisición de un activo o grupo de activos o en su caso como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3 Combinaciones de negocios ("NIIF 3"). De acuerdo con el análisis realizado, la administración del Fideicomiso determinó registrar las compras de Propiedades de Inversión como adquisición de activos.

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que Terrafina no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistemas operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior a la adquisición.

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. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 los préstamos por pagar que en su mayoría han sido expresados en Dólares. El riesgo de divisas también puede derivarse 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.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

a. Riesgo de mercado (continúa)

Riesgo cambiario (continúa)

El efecto acumulado en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos mexicanos por los periodos que terminaron al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ 3,325,588	\$ 8,120,766

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en los tipos de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

	<u>10% (+) (-)</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>10% (+) (-)</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Análisis de sensibilidad		
Tasa de cambio	16.8935	19.3615
Debilitamiento del peso	18.5829	21.2977
Fortalecimiento del peso	15.2042	17.4254
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 36,450,058	\$ 36,600,718
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	40,095,171	40,260,790
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	32,805,160	32,940,646

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio respecto de las Propiedades de Inversión y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de las propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos (ver Nota 7a).

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación. Si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de \$381 millones menos o más, respectivamente.

Considerando la propiedad de inversión con la tasa de capitalización más baja y la propiedad con la tasa de capitalización más alta del portafolio, si esas tasas incrementan o disminuyen 50 puntos base, su valor en libros sería un estimado de 2% a 4% menor ó 2% a 5% mayor para éstas propiedades, respectivamente. Considerando la propiedad de inversión con la tasa de descuento más baja y la propiedad con la tasa de descuento más alta, si esas tasas incrementan o disminuyen 50 puntos base, su valor en libros sería un estimado de 3% a 4% menor o mayor para estas propiedades, respectivamente.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés

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 por pagar. Los préstamos por pagar emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. 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 usualmente están sujetos a una tasa fija. El riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos se reduce debido al uso de instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el 64.2% y 69.7% de los préstamos por pagar están a tasa fija y el remanente está a tasa variable, respectivamente. Todos los créditos utilizados están denominados en Dólares.

Con la finalidad de cubrir dicho riesgo, el Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados (ver Nota 11).

La exposición del endeudamiento del Fideicomiso a cambios en tasas de interés y las fechas contractuales de revaluación de los préstamos al final del periodo de reporte se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2023	% total de los préstamos	31 de diciembre de 2022	% total de los préstamos
Préstamos a tasas variables	\$ 5,986,860	36%	\$ 5,216,132	30%
Préstamos a tasas fija – fechas de revisión o de vencimiento:				
Menos de 1 año	188,607	1%	-	0%
De 1 – 2 años	-	0%	-	0%
Mayor a 2 años	10,562,239	63%	11,986,985	70%
	\$ 16,737,706	100%	\$ 17,203,117	100%

Riesgo de instrumentos utilizados

El nocional de los instrumentos derivados contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 97% y 82% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. Para 2023 y 2022, el precio de ejercicio del CAP fue de 4.5% y 3%, respectivamente; y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre 83 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses SOFR).

Los instrumentos derivados requieren la liquidación del interés neto por cobrar o pagar cada 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

Descontinuación de tasa LIBOR

En julio de 2017, la Autoridad de Conducta Financiera del Reino Unido (la “FCA” por su sigla en inglés) (la autoridad que regula la LIBOR) anunció su intención de dejar de obligar a los bancos a presentar tasas para el cálculo de la LIBOR después de 2021. La FCA anunció posteriormente el 5 de marzo de 2021 que la publicación de LIBOR cesaría para LIBOR en USD de una semana y dos meses inmediatamente después del 31 de diciembre de 2021, y las restantes de LIBOR en USD inmediatamente después del 30 de junio de 2023. Durante 2023, el Fideicomiso contrató una nueva línea de crédito para utilizar una tasa alternativa (SOFR) y liquidó los préstamos

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

Descontinuación de tasa LIBOR (continúa)

basados en LIBOR. La transición a SOFR sobre los gastos por intereses del Fideicomiso no tuvo impactos materiales en estos estados financieros consolidados.

b. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para garantizar que los contratos de arrendamiento se realicen con clientes que tengan un historial crediticio adecuado. Para minimizar dicho riesgo, el Fideicomiso tiene depósitos en garantía o fianzas. Las transacciones en efectivo están limitadas a instituciones financieras de alta calidad crediticia, estas instituciones son seleccionadas tomando en cuenta ciertos criterios corporativos y se van monitoreando cada trimestre. El Fideicomiso tiene como objetivo limitar la cantidad de exposición crediticia a cualquier institución financiera. Además, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito a través del análisis detallado de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento enfocados en clientes triple "A", que aseguran el retorno de la inversión.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación, los cuales incluyen, entre otros, que el cliente no sugiera un plan de pagos y la imposibilidad de realizar pagos contractuales.

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.

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 por pagar, 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 seguirá disponible 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 2023 y 2022, el Fideicomiso no tenía préstamos por pagar vencidos.

Una baja en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también podría tener consecuencias adversas en los casos en que el Fideicomiso se haya financiado 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 extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos por pagar y obligaciones, la administración considera que el pago de estas podría ser cubiertas con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

c. Riesgo de liquidez (continúa)

Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizarlas a su valor razonable de la fecha en que se pueda requerir un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

La siguiente tabla muestra el análisis de los pasivos presentados para el periodo entre la fecha de los estados consolidados de situación financiera y la fecha de su vencimiento. Los montos mostrados en la siguiente tabla corresponden al flujo de efectivo no descontado, incluyendo intereses.

31 de diciembre de 2023							
	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total de flujos de efectivo contractual	Valor en libros	
Préstamos por pagar	\$ 262,742	\$ 844,675	\$ -	\$ 16,048,825	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	
Depósitos de arrendatarios	30,694	59,122	67,333	242,141	399,290	399,290	
Cuentas por pagar	-	283,200	-	91,804	375,004	375,004	
Otras cuentas por pagar	235,966	-	-	-	235,966	235,966	
	\$ 529,402	\$ 1,186,997	\$ 67,333	\$ 16,382,770	\$ 18,166,502	\$ 17,747,966	

31 de diciembre de 2022							
	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total de flujos de efectivo contractual	Valor en libros	
Préstamos por pagar	\$ 262,773	\$ 968,075	\$ -	\$ 16,786,419	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	
Depósitos de arrendatarios	29,971	37,532	91,704	250,298	409,505	409,505	
Cuentas por pagar	-	384,875	-	134,668	519,543	519,543	
	\$ 292,744	\$ 1,390,482	\$ 91,704	\$ 17,171,385	\$ 18,946,315	\$ 18,132,165	

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de \$262,742 y \$262,773 respectivamente.

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 “ingresos por arrendamiento”, “dividendos” o “intereses”), o ambos.
- Poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- Mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.

La administración del Fideicomiso revisa de manera trimestral el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer de los préstamos por pagar vigentes.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

e. Riesgo relacionados con Ambiental, Social y Gobernanza (ASG) (continúa)

Las propiedades de inversión podrían ser afectadas físicamente por eventos extremos climáticos y desastres naturales, que pueden impactar la operación y provocar un efecto negativo en los resultados y condición financiera del Fideicomiso. Los principales riesgos incluyen eventos derivados de variaciones extremas en el clima como: ondas de calor, estrés hídrico, incendios forestales, e inundaciones. Estos eventos pueden generar daños en la infraestructura que resulten en un cierre temporal, pérdida parcial o total de la propiedad, causando impactos en la operación de los inquilinos y a su vez, pérdidas financieras para el negocio debido a los costos de reparaciones.

El Fideicomiso mantiene pólizas de seguro con una cobertura de seguro integral sobre las propiedades de inversión, contra accidentes y por interrupción del negocio para todas las propiedades que podrían ser afectadas por desastres naturales, accidentes y otros eventos similares. Estos efectos del cambio climático, aun cuando se tratan anticipar, podrían tener un impacto en los flujos de efectivo, el desempeño y la situación financiera futura del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, no se han identificado posibles impactos materiales derivados de estos riesgos que deban adicionarse a los supuestos ya utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en un mercado activo de Propiedades de Inversión similares.

El Fideicomiso 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 en ubicaciones y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado sobre la incertidumbre en la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo (ver Nota 7a para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados no negociados en un mercado activo (por ejemplo, instrumentos financieros derivados fuera del mercado regulado) es determinado usando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador externo (ver Nota 7d para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los préstamos por pagar

El valor razonable de los préstamos por pagar se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los préstamos por pagar con base en la valuación preparada por un externo. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados (ver Nota 7c para mayor detalle sobre los criterios).

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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.

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera trimestral para las propiedades operativas. Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 3 meses). El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., 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 es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen proyección de los ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

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 a 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 no observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

Datos no observables más significativos:

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

- 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 a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue 9.50% (rangos entre 8.00% a 12.75%) y 9.57% (rangos entre 8.00% a 13.00%), 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 2023 y 2022 oscila entre el 1% y 3 % para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia 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. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue entre 2% y 5% para ambos años, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que generaría una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que generaría una medición de valor razonable mayor (menor).

La utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registra en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

b. Inversiones a través del método de participación

Los contratos de negocio conjunto se contabilizan al método de participación, que se aproxima al valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas. Al estimar el valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas, la administración considera el valor de los activos netos según lo informado por las subsidiarias no consolidadas, las cuales valoran sus propiedades de inversión a valor razonable de acuerdo con la orientación de las NIIF sobre las mediciones y revelaciones del valor razonable.

c. Préstamos por pagar

Las valuaciones de los préstamos por pagar para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 2, son elaboradas por un tercero independiente y se basan en flujos de efectivo descontados. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el *spread* sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.
- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

c. Préstamos por pagar (continúa)

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, oscila entre 3.75% y 8.77%, y 4.75% y 7.25%, respectivamente.

Un incremento (decremento) significativo en la tasa de descuento, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los valores razonables de Nivel 2 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

d. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso cuenta con coberturas a través de contratos de derivados con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 14. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y establecen que en el caso de que la tasa SOFR 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 SOFR. Dichos instrumentos financieros derivados se manejan en el mercado extrabursátil (“Over the counter” u “OTC” por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Las tablas que se muestran a continuación presentan un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2023

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 43,680,371	\$ 50,732,940	\$ -	\$ -	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	1,270,945	2,010,024	-	-	2,010,024
Instrumentos financieros derivados	48,086	28,874	-	28,874	-
Activos totales	\$ 44,999,402	\$ 52,771,838	\$ -	\$ 28,874	\$ 52,742,964
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -
Pasivos totales	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

d. Instrumentos financieros derivados (continúa)

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2022

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 42,763,270	\$ 52,411,408	\$ -	\$ -	\$ 52,411,408
Inversiones a través del método de participación	119,427	539,639	-	-	539,639
Instrumentos financieros derivados	8,782	25,139	-	25,139	-
Activos totales	\$ 42,891,479	\$ 52,976,186	\$ -	\$ 25,139	\$ 52,951,047
Pasivos:					
Préstamos por pagar	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -
Pasivos totales	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos

(Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/2023	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2023	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2023
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 52,411,408	\$ 4,250,975	\$ (6,846,544)	\$ 974,981	\$ (57,880)	\$ 50,732,940	\$ 4,143,540
Inversiones a través del método de participación	539,639	413,106	(83,168)	1,236,366	(95,919)	2,010,024	400,332
Activos totales	\$ 52,951,047	\$ 4,664,081	\$ (6,929,712)	\$ 2,211,347	\$ (153,799)	\$ 52,742,964	\$ 4,543,872

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos

(Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/2022	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2022	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2022
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 50,812,050	\$ 3,706,195	\$ (3,208,183)	\$ 1,133,728	\$ (32,382)	\$ 52,411,408	\$ 3,668,766
Inversiones a través del método de participación	889,741	103,132	(26,115)	126,459	(553,578)	539,639	58,020
Activos totales	\$ 51,701,791	\$ 3,809,327	\$ (3,234,298)	\$ 1,260,187	\$ (585,960)	\$ 52,951,047	\$ 3,726,786

Las inversiones a través del método de participación son consideradas en las mediciones a valor razonable utilizando datos no observables por las propiedades de inversión que se tienen en los negocios en conjunto.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existieron cambios entre los niveles de jerarquía, ni del nivel 3 a otros niveles, ni de otros niveles al nivel 3.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 16 de junio de 2015, el Fideicomiso firmó un contrato de negocio conjunto con Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. (“American Industries”) para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico.

El 20 de diciembre de 2016, el Fideicomiso firmó un contrato de negocio conjunto con Avante Parques Industriales, S.A. de C.V. (“Avante Parques”) y Avante Naves Industriales S.A de C.V. (“Avante Naves”) (Avante Naves y Avante Parques colectivamente denominadas (“Avante”)) para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico.

El 7 de diciembre de 2022, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Monarch Member LLC (“Monarch Member”) para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico. Terrafina tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se haya cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo. Terrafina reconoce la provisión del incentivo de participación, como si las inversiones fueran realizables al valor de mercado a la fecha de este balance. Al 31 de diciembre de 2023, la provisión del incentivo de participación es de \$15,791 y se reconoce en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso mantiene el 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries, Avante y Monarch Member para ambos años.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Al 31 de diciembre 2023				Al 31 de diciembre 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Saldo inicial	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741
Contribuciones (distribuciones) de capital	(11,463)	123,710	1,028,199	1,140,446	(529,822)	102,357	346	(427,119)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	102,092	44,634	266,380	413,106	85,755	17,382	(5)	103,132
Conversión de divisas	(39,070)	(39,669)	(4,428)	(83,167)	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)
Saldo al final del periodo	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639

A continuación, se presenta información financiera resumida de los negocios conjuntos:

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continúa)

Estados de situación financiera resumidos	Al 31 de diciembre de 2023				Al 31 de diciembre de 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Activo								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 36,941	\$ 4,815	\$ 37,707	\$ 79,463	\$ 23,898	\$ 17	\$ -	\$ 23,915
Cuentas por cobrar	2,062	4,844	12,105	19,011	8,806	5,183	-	13,989
Rentas diferidas por cobrar	15,385	2,159	3,300	20,844	18,138	2,645	-	20,783
Instrumentos financieros derivados	14,048	-	40,406	54,454	-	-	-	-
Otros activos y anticipos de adquisición	788	53,920	857,329	912,037	29,258	21,231	1,241	51,730
Total activo - circulante	69,224	65,738	950,847	1,085,809	80,100	29,076	1,241	110,417
Propiedades de inversión	1,479,533	837,574	5,390,716	7,707,823	1,492,384	485,393	-	1,977,777
Total de activo - no circulante	1,479,533	837,574	5,390,716	7,707,823	1,492,384	485,393	-	1,977,777
Total activos	\$ 1,548,757	\$ 903,312	\$ 6,341,563	\$ 8,793,632	\$ 1,572,484	\$ 514,469	\$ 1,241	\$ 2,088,194
Pasivo								
Préstamos por pagar	\$ 854,630	\$ 121,633	\$ 3,364,514	\$ 4,340,777	\$ 966,865	\$ -	\$ -	\$ 966,865
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,009	13,577	344,782	364,368	18,741	9,288	568	28,597
Total de pasivos - circulantes	860,639	135,210	3,709,296	4,705,145	985,606	9,288	568	995,462
Depósitos de arrendatarios	8,116	9,030	51,294	68,440	9,997	3,457	-	13,454
Total de pasivos - no circulantes	8,116	9,030	51,294	68,440	9,997	3,457	-	13,454
Total pasivos	868,755	144,240	3,760,590	4,773,585	995,603	12,745	568	1,008,916
Activos netos	\$ 680,002	\$ 759,072	\$ 2,580,973	\$ 4,020,047	\$ 576,881	\$ 501,724	\$ 673	\$ 1,079,278
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso (\$)	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024	\$ 288,441	\$ 250,862	\$ 337	\$ 539,639

Estados de resultados integrales resumidos	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023				Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	\$ 104,549	\$ 20,914	\$ 110,519	\$ 235,982	\$ 121,633	\$ 16,363	\$ -	\$ 137,996
Utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	180,900	80,644	577,728	839,272	90,898	19,354	-	110,251
Utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(17,207)	-	(28,493)	(45,700)	-	-	-	-
Otros ingresos	397	1,298	2,732	4,427	519	733	783	2,035
Total de ingresos	268,639	102,856	662,486	1,033,981	213,049	36,450	783	250,282
Gastos:								
Gastos operativos	13,338	4,021	7,091	24,450	9,681	1,959	-	11,639
Honorarios y gastos diversos	3,340	3,533	54,931	61,804	31,858	(272)	1,305	32,891
Ingresos financieros	(806)	(11)	(2,615)	(3,432)	-	-	-	-
Gastos por intereses	48,582	4,114	70,319	123,015	-	-	-	-
Gastos por préstamos	-	1,932	-	1,932	-	-	-	-
Total de gastos	64,454	13,589	129,726	207,769	41,539	1,687	1,305	44,530
Total utilidad (pérdida) del periodo	\$ 204,185	\$ 89,267	\$ 532,760	\$ 826,212	\$ 171,510	\$ 34,764	\$ (522)	\$ 205,752
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso (\$)	\$ 102,092	\$ 44,634	\$ 266,380	\$ 413,106	\$ 85,755	\$ 17,382	\$ (261)	\$ 102,876

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	\$ 59,127	\$ 151,054
Pagos adelantados de construcción	45,170	214,616
IVA acreditable pendiente de pago	12,550	13,636
Depósitos de garantía	1,269	1,269
Promote Sidecar	15,164	-
Otros	15,665	43,572
Total	\$ 148,945	\$ 424,147
Otras cuentas por cobrar no circulante	\$ 48,951	\$ 131,077
Otras cuentas por cobrar circulante	\$ 99,994	\$ 293,070

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Impuesto al valor agregado ("IVA") por recuperar	\$ 237,420	\$ 143,283
ISR retenido	1,842	1,870
Total	\$ 239,262	\$ 145,153

Durante 2023, no existieron devoluciones por conceto de IVA al Fideicomiso. Durante 2022, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$106 millones de Pesos (\$5.7 millones de Dólares) por concepto de IVA.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 14. Los instrumentos financieros derivados incluyen Caps de tasas de interés y establecen que, en el caso de que la tasa de referencia subyacente fuera 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 de referencia en forma mensual o trimestral.

Para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la relación entre precio ejercido y la tasa de referencia resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$43,288 y \$5,398, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en gastos financieros netos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales (ver Nota 23).

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se resumen como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2023							
Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	BBVA	258,000	4.5M SOFR	4.500%	\$ 23,836	17 de Julio del 2023	17 de julio de 2024
Caps	BBVA	57,000	4.5M SOFR	4.500%	5,038	28 de Julio del 2023	29 de julio de 2024
Total					<u>\$ 28,874</u>		

31 de diciembre de 2022							
Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M Libor	3.000%	\$ 25,139	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					<u>\$ 25,139</u>		

12. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por cobrar vencidas, así como el análisis de la antigüedad de saldos con clientes, se integra como sigue:

	< 3 meses		3 – 6 meses		> 6 meses		Total
Al 31 de diciembre de 2023	\$	71,483	\$	5,619	\$	86,355	\$ 163,457
Al 31 de diciembre de 2022	\$	49,491	\$	4,452	\$	112,133	\$ 166,076

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 101,069	\$ 113,779
Incrementos	72,940	61,429
Disminuciones	(64,397)	(52,543)
Cancelaciones	(41,307)	(24,258)
Efectos de conversión	20,116	2,662
Al final del periodo	<u>\$ 88,421</u>	<u>\$ 101,069</u>

Las cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable por ser de corto plazo. Las cuentas por cobrar están mayormente denominadas en Dólares.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestra a continuación:

Activos	Clasificación	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<i>Activo no circulante</i>			
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	\$ 224,729	\$ 285,655
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	48,951	131,077
Efectivo restringido	costo amortizado	26,588	30,473
Total activo financiero no circulante		\$ 300,268	\$ 447,205
<i>Activo circulante</i>			
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	\$ 99,994	\$ 293,070
Instrumentos financieros derivados	VRCCR	28,874	25,139
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	40,769	46,622
Cuentas por cobrar	costo amortizado	75,036	65,007
Efectivo y equivalentes de efectivo	costo amortizado	635,618	733,100
Total activo financiero circulante		\$ 880,291	\$ 1,162,938
Pasivos			
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos por pagar	VRCCR/Riesgo de crédito próprio en ORI	\$ 15,630,289	\$ 15,972,269
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	309,474	342,002
Cuentas por pagar	costo amortizado	91,804	134,668
Total pasivo financiero no circulante		\$ 16,031,567	\$ 16,448,939
<i>Pasivo circulante</i>			
Préstamos por pagar	VRCCR/Riesgo de crédito próprio en ORI	\$ 1,107,417	\$ 1,230,848
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	89,816	67,503
Otras cuentas por pagar	costo amortizado	235,966	-
Cuentas por pagar	costo amortizado	283,200	384,875
Total pasivo financiero circulante		\$ 1,716,399	\$ 1,683,226

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
BONO 2029	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	-	-	3,624,528	3,624,529	3 meses Libor + 2.05% [4]	Julio, 2026	I
Metlife	2,534,025	2,534,025	2,904,225	2,904,225	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I [5]
BBVA RCF	-	-	622,386	622,386	3 meses Libor + 2.00% [4]	Julio, 2026	I
BBVA Promissory Note	-	-	969,217	969,217	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2023	I
BBVA Promissory Note 2023	846,303	846,303	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2024	I
Nuevo BBVA Term Loan	3,428,697	3,428,697	-	-	3 meses SOFR + 1.70% [4] [8]	Julio, 2027	I
Nuevo BBVA RCF [6]	1,711,860	1,711,860	-	-	3 meses SOFR + 1.50% [4] [8]	Julio, 2026 [7]	I
Total de préstamos por pagar	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la tasa SOFR a 3 meses fue de 5.59301% y 4.58745%, respectivamente, y la tasa SOFR a 1 mes fue de 5.35472% y 4.35806%, respectivamente.

[3] P&I = Principal e intereses; I = Intereses.

[4] El margen aplicable puede variar de acuerdo con el nivel de apalancamiento – valor (“Loan to value” por sus siglas en inglés, “LTV”).

[5] Pago de principal podría comenzar en febrero 2024.

[6] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$300 millones de dólares.

[7] Fecha de vencimiento: julio 2026 - con la opción de extender hasta dos años.

[8] El margen aplicable puede ajustarse en 5 puntos bases en caso de que se cumplan las condiciones de Certificación de desempeño.

El 23 de marzo de 2022, Terrafina realizó una disposición de \$1,326,942 (\$65 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 28 de marzo de 2022, Terrafina prepagó el BONO 2022 en su totalidad por el monto de \$1,795,672 (\$89.2 millones de Dólares).

El 18 de mayo de 2022, Terrafina hizo una disposición de \$341,329 (\$17 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 22 de diciembre de 2022, Terrafina cerró un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$984,660 (\$50 millones de Dólares) a un año con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"). El costo por los \$984,660 (\$50 millones de dólares) millones fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representaba 105 puntos base menos que el margen de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 29 de diciembre de 2022, Terrafina prepagó \$972,035 (\$50 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 5 de mayo de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$250,684 (\$14 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 12 de julio de 2023, Terrafina refinanció las líneas de crédito BBVA Term Loan y BBVA RCF a través de una nueva línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por US\$500 millones compuesta por dos tramos: (i) préstamo a plazo de US\$200 millones (“Nuevo BBVA Term Loan”) y (ii) línea de crédito revolvente de US\$300 millones (“Nuevo BBVA RCF”) con BBVA como único organizador principal y otras instituciones financieras, y utilizó los recursos para prepagar y liquidar por su totalidad las líneas de crédito anteriores, BBVA Term Loan y BBVA RCF, por \$3,124,743 (\$185 millones de Dólares) y \$776,963 (\$46 millones de Dólares), respectivamente. La nueva línea de crédito incluye las siguientes características: (1) estará vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por su sigla en inglés, *Key Performance Indicator*) a la

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

“Certificación de construcción ecológica”, (2) un premio o descuento al margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos base relacionado al cumplimiento del KPI, (3) pago de principal al vencimiento.

El 17 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$3,378,100 (\$200 millones de Dólares) y otra \$979,649 (\$58 millones de Dólares) de las líneas de crédito Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF, respectivamente.

El 28 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$962,302 (\$57 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 21 de septiembre de 2023, Terrafina prepagó \$256,207 (\$15 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 20 de diciembre de 2023, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares a un año con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 55 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos de MetLife están garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,824,224 y \$7,988,168, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	< 1 año		1 – 3 años		> 3 años		Total
Al 31 de diciembre de 2023	\$	1,107,417	\$	1,689,350	\$	13,940,939	\$ 16,737,706
Al 31 de diciembre de 2022	\$	1,230,848	\$	-	\$	15,972,269	\$ 17,203,117

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del préstamo por pagar de MetLife hasta febrero 2024. Nuevo BBVA Term Loan, Nuevo BBVA RCF, BBVA pagaré y el BONO 2029 no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

Durante 2023 y 2022, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2023							
Banco	Trimestre 1		Trimestre 2		Trimestre 3		Total
BBVA Term Loan	\$	-	\$	-	\$	3,126,886	\$ 3,126,886
BBVA RCF		-		-		777,496	777,496
Nuevo BBVA RCF		-		-		253,531	253,531
BBVA Promissory Note		-		-		861,385	861,385
	\$	-	\$	-	\$	4,157,913	\$ 861,385
							\$ 5,019,298

31 de diciembre de 2022							
Banco	Trimestre 1		Trimestre 2		Trimestre 3		Total
BBVA RCF	\$	-	\$	-	\$	972,035	\$ 972,035
	\$	-	\$	-	\$	972,035	\$ 972,035

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento, (iii) concurso mercantil o quiebra; (iv) enajenación de los inmuebles materia del crédito, (v) incumplimiento con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso cumple con las características antes mencionadas.

Las cantidades registradas en OCI relacionadas con el riesgo de crédito no están sujetas a reciclaje en resultados, sino que se transfieren a las ganancias retenidas cuando se realizan. Los cambios en el valor razonable relacionados con el riesgo de mercado se reconocen en resultados y otros resultados integrales como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
El valor en libros	\$ 16,737,706	\$ 17,203,117
Incluye:		
Cambio acumulado en el valor razonable de los préstamos con cambios en otro resultado integral (VRORI)	215,261	898,950
Monto que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	17,156,242	18,017,267
Diferencia entre el importe en libros y el importe que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	<u>\$ (418,536)</u>	<u>\$ (814,150)</u>

El detalle de los préstamos por pagar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldo inicial	\$ 17,203,117	\$ 20,203,912
Pago de préstamos por pagar ^[1]	(5,019,298)	(2,772,051)
Préstamos por pagar recibidos ^[1]	6,432,121	2,652,932
Intereses netos	(31)	1,010
Cambios en el valor razonable de los préstamos	306,113	(1,774,750)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(2,184,316)	(1,107,936)
Al final del periodo	<u>\$ 16,737,706</u>	<u>\$ 17,203,117</u>
Préstamos por pagar - no circulante	\$ 15,630,289	\$ 15,972,269
Préstamos por pagar - circulante	\$ 1,107,417	\$ 1,230,848

^[1] Incluye \$861,385 (\$50 millones de Dólares) del pagaré refinanciado con BBVA que no requirió flujo de efectivo.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

15. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Honorarios por pagar	\$ 130,975	\$ 221,087
Comisión por pagar al asesor	75,858	78,019
Impuestos por pagar	51,012	43,888
Proveedores	30,546	38,512
Retenciones de fondo de garantía	42,525	91,994
Provisiones de nómina	38,470	37,703
Otros	5,618	8,340
Total	\$ 375,004	\$ 519,543
Cuentas por pagar no circulate	\$ 91,804	\$ 134,668
Cuentas por pagar circulate	\$ 283,200	\$ 384,875

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

Durante 2022, Terrafina recompró 16,286,730 CBFI's, equivalentes a \$456,971 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la contribución total de los inversionistas asciende a \$20,816,977 para ambos años, y se componen de 772,480,755 CBFI's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

Detalle	<u>No. de CBFI's</u>	<u>Contribución total</u>
Al 31 de diciembre de 2021	788,767,485	\$ 21,273,948
Recompra de CBFI's durante el año	(16,286,730)	(456,971)
Al 31 de diciembre de 2022	772,480,755	\$ 20,816,977
Sin movimientos durante el año	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	772,480,755	\$ 20,816,977

La contribución neta del Fideicomiso asciende a \$17,828,573 que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$20,816,977, neta de los reembolsos de capital que ascienden \$2,988,405.

Terrafina pagó distribuciones a los inversionistas en las siguientes fechas y montos, las cuales fueron previamente aprobadas por el Comité Técnico.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (continúa)

<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
9 de marzo de 2023	\$ 322,927
12 de mayo de 2023	361,109
3 de agosto de 2023	341,798
9 de noviembre de 2023	329,407
Total distribuciones 2023	\$ 1,355,241
<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
9 de marzo de 2022	\$ 359,098
9 de mayo de 2022	401,252
5 de agosto de 2022	381,801
11 de noviembre de 2022	366,766
Total distribuciones 2022	\$ 1,508,917

Durante 2023, la distribución de \$322,927 fue considerada \$280,107 como distribución del resultado fiscal y \$42,820 como reembolso de capital, los \$361,109, \$341,798 y \$329,407 fueron considerados como distribución del resultado fiscal.

Durante 2022, la distribución de \$359,098 fue considerada \$37,119 como distribución del resultado fiscal y \$321,979 como reembolso de capital, los \$401,252, \$ 381,801 y \$366,766 fueron considerados como distribución del resultado fiscal.

17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación de deuda neta

Análisis de la deuda neta y los movimientos en la deuda neta de los periodos presentados:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo	\$ 635,618	\$ 733,100
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(1,107,417)	(1,230,848)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(15,630,289)	(15,972,269)
Deuda neta	\$ (16,102,088)	\$ (16,470,017)
Efectivo	\$ 635,618	\$ 733,100
Deuda bruta – tasa de interés fijas	(10,750,846)	(11,986,985)
Deuda bruta – tasa de interés variables	(5,986,860)	(5,216,132)
Deuda neta	\$ (16,102,088)	\$ (16,470,017)

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación de deuda neta (continúa)

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Transacciones que requirieron efectivo		
Saldo inicial	\$ 16,470,017	\$ 18,369,221
Disposiciones de préstamos a largo plazo	5,320,052	-
Disposiciones de préstamos a corto plazo	250,684	2,652,932
Pagos de préstamo a largo plazo	(4,157,913)	(2,772,051)
Intereses pagados	(935,207)	(903,136)
Totales de transacciones en efectivo	\$ 16,947,633	\$ 17,346,966
Transacciones que no requirieron efectivo		
Revaluación y otros	\$ (845,545)	\$ (876,949)
Total transacciones	\$ 16,102,088	\$ 16,470,017

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

Las Propiedades de Inversión de Terrafina 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 de México.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Región</u>	<u>Valor razonable estimado</u>	<u>Región</u>	<u>Valor razonable estimado</u>
Norte	63.2%	\$ 32,063,218	63.0%	\$ 33,019,187
Bajío	17.3%	8,776,799	17.9%	9,381,642
Centro	19.5%	9,892,923	19.1%	10,010,579
Total	100%	\$ 50,732,940	100%	\$ 52,411,408

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue como se muestra a continuación:

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO (continúa)

2023		2022	
Región	Ingresos por arrendamientos	Región	Ingresos por arrendamientos
Norte	66.0% \$ 2,517,808	63.0% \$ 2,523,920	
Bajío	17.2% 656,156	17.9% 717,114	
Centro	16.8% 640,897	19.1% 765,188	
Total	100% \$ 3,814,861	100% \$ 4,006,222	

Debido a que el porcentaje de ocupación de las Propiedades de Inversión es de 98.13% en promedio, los gastos operativos que generan ingresos se consideran en esa misma proporción.

La concentración del área rentable neta por segmento al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue como se muestra a continuación:

	2023	2022
Automotriz	33.6%	34.1%
Bienes de consumo	11.3%	11.7%
Bienes industriales	20.2%	20.9%
Aeroespacial	9.1%	9.0%
Logística y comercio	15.1%	12.6%
Electrónica	8.7%	9.5%
Bienes de consumo no duradero	2.0%	2.2%
Total	100.0%	100.0%

19. INGRESOS

Los ingresos por arrendamientos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
Ingresos por arrendamientos	\$ 3,814,861	\$ 4,006,222
Total	\$ 3,814,861	\$ 4,006,222

Los ingresos por arrendamiento incluyen los pagos variables por seguros e impuestos a la propiedad.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

19. INGRESOS (continúa)

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por mantenimiento	\$ 16,566	\$ 17,539
Ingresos por servicios	14,266	28,676
Ingresos por pagos tardíos	4,729	7,601
Otros ingresos	4,663	24,701
Total	\$ 40,224	\$ 78,517

20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los gastos operativos relacionados con propiedades de inversión, fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Reparación, mantenimiento e instalaciones	\$ 224,989	\$ 281,656
Impuesto predial y otros impuestos	102,641	89,848
Comisión por arrendamiento	72,040	61,132
Comisión por administración de propiedad	75,689	78,988
Honorarios de gestoría	48,872	42,870
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,544	8,885
Seguro de cobertura de propiedad	41,143	41,149
Seguridad	18,497	20,729
Avalúos de propiedad	10,634	14,691
Electricidad	3,362	4,502
Publicidad	309	303
Comisiones bancarias	2,427	2,251
Otros gastos	15,967	20,608
Total	\$ 625,114	\$ 667,612

21. OTROS GASTOS NETOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión, fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Comisión por incentivo	\$ (51,417)	\$ 4,686
Total	\$ (51,417)	\$ 4,686

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

22. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
Comisión al asesor	\$ 259,749	\$ 268,831
Honorarios administrativos	73,600	72,356
Sueldos	43,628	39,336
Honorarios profesionales	43,806	34,793
Honorarios legales	26,149	22,124
Honorarios del fiduciario	9,225	9,799
Otros gastos	15,323	11,547
Total	\$ 471,480	\$ 458,786

23. GASTOS FINANCIEROS - NETO

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 30,062	\$ 8,849
Total	\$ 30,062	\$ 8,849

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 972,811	\$ 904,148
Reembolso de intereses	(43,288)	(5,398)
Gastos de deuda	88,499	71,865
Total	\$ 1,018,022	\$ 970,615

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

24. 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 IVA.

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, fue de \$60,240 y \$52,645, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación.

Al cierre del ejercicio no se tenía ningún saldo pendiente por pagar.

Asesor

El pago de la comisión al Asesor es equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA. La comisión por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$259,749 y \$268,831, respectivamente.

25. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IFRS 16. 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 2024 al 31 de diciembre de 2033.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el periodo acordado o hasta la fecha más cercana de terminación posible por parte del arrendatario, sin importar la probabilidad de que el arrendatario finalice el contrato o no ejerza su opción a renovación.

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 2023	\$	3,356,144	\$	8,439,305	\$	1,125,137	\$ 12,920,586
Al 31 de diciembre de 2022	\$	3,640,642	\$	9,081,586	\$	1,473,833	\$ 14,196,061

26. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades de inversión del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, 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
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

27. EVENTOS SUBSECUENTES

El 24 de enero de 2024, se llevó a cabo la venta de dos propiedades ubicadas en Villahermosa, Tabasco, como parte de la estrategia de reciclaje de capital de Terrafina, que incluye la disposición de activos no estratégicos. El precio de venta fue de \$462,000 (\$27 millones de dólares).

El 13 de febrero de 2024, FIBRA Prologis publicó un evento relevante sobre una propuesta no vinculante con respecto a una potencial oferta pública de adquisición e intercambio de hasta el 100% de los CBFIs del Fideicomiso.

El 21 de febrero de 2024, el Comité Técnico aprobó el pago de distribuciones por un importe de \$339,515 que corresponde a \$0.4395 centavos por CBFI. Adicionalmente, el Comité Técnico aprobó un pago de distribución extraordinaria por un importe de \$1,221,331 que corresponde a \$1.5811 centavos por CBFI. Ambas distribuciones serán por el concepto de distribución del resultado fiscal de 2023.

28. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión el 21 de febrero de 2024 por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina; éste último, tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.