

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante
del Grupo Financiero Banamex, División
Fiduciaria) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 24 de febrero de 2015

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2014 y 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de utilidades integrales	4
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	8

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la Entidad) o (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el periodo comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como del control interno que la administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte del Fideicomiso, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

24 de febrero de 2015

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División
Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos)

Activos	Notas	2014	2013
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Rentas por cobrar y otras	5	157,564,053	58,979,977
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	-	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		171,078,329	3,201,355,395
Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros		<u>6,791,927</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		3,821,593,794	4,843,527,688
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6	40,641,438,056	34,409,816,336
Maquinaria y equipo		<u>1,605,938</u>	<u>-</u>
Total del activo no circulante		<u>40,643,043,994</u>	<u>34,409,816,336</u>
Total activos		<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10	\$ 39,679,983	\$ 24,038,561
Rentas cobradas por anticipado		36,299,698	643,838
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	256,119,879	71,229,537
Impuestos por pagar		<u>3,499,948</u>	<u>27,428,593</u>
Total del pasivo circulante		<u>335,599,508</u>	<u>123,340,529</u>
Contraprestación única		187,997,279	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios		19,437,492	2,133,524
Obligaciones laborales	8	<u>4,654,503</u>	<u>4,271,018</u>
Total del pasivo		<u>547,688,782</u>	<u>160,327,041</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	12	42,748,107,495	38,690,276,213
Otras partidas de utilidad integral		285,231	(78,036)
Utilidades retenidas		<u>1,168,556,280</u>	<u>402,818,806</u>
Total del patrimonio		<u>43,916,949,006</u>	<u>39,093,016,983</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División
Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados consolidados de utilidades integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	Notas	2014	2013
Ingreso por renta fija		\$ 994,607,421	\$ 205,673,632
Ingreso por renta variable		112,510,251	21,202,669
Ingreso por contraprestación única		11,433,808	627,165
Ingreso por estacionamientos		227,754,297	51,420,185
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>332,756,515</u>	<u>66,060,396</u>
		<u>1,679,062,292</u>	<u>344,984,047</u>
Comisión por asesoría		174,074,990	37,240,997
Comisión por servicios de representación		39,789,719	6,378,250
Honorarios profesionales		13,211,106	1,443,008
Gastos de operación y mantenimiento		330,286,873	75,628,682
Impuesto predial		53,343,579	-
Seguros		10,110,722	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	6	(351,056,553)	(179,004,000)
Ingresos financieros		(194,840,264)	(11,054,449)
Gastos financieros		320,979	49,081
Ganancia cambiaria – Neta		(6,074,579)	(180,356)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>2,140,453</u>	<u>11,664,028</u>
Utilidad neta del año y del período consolidada		<u>\$ 1,607,755,267</u>	<u>\$ 402,818,806</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
Ganancias (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales		<u>363,267</u>	<u>(78,036)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 1,608,118,534</u>	<u>\$ 402,740,770</u>
Utilidad integral por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 1.9752</u>	<u>\$ 0.4947</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de utilidad integral	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 10 de junio de 2013)	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ 18,000
Patrimonio contribuido	37,394,980,645	-	-	37,394,980,645
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,295,277,568	-	-	1,295,277,568
Utilidad integral:				
Utilidad neta del período consolidada	-	402,818,806	-	402,818,806
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(78,036)	(78,036)
	<u>-</u>	<u>402,818,806</u>	<u>(78,036)</u>	<u>402,740,770</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	38,690,276,213	402,818,806	(78,036)	39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,274,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	<u>-</u>	<u>1,607,755,267</u>	<u>363,267</u>	<u>1,608,118,534</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$42,748,107,495</u>	<u>\$1,168,556,280</u>	<u>\$ 285,231</u>	<u>\$43,916,949,006</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,607,755,267	\$ 402,818,806
Ajustes a la utilidad:		
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(351,056,553)	(179,004,000)
Obligaciones laborales	746,752	4,192,982
Depreciación de maquinaria y equipo	79,062	-
Intereses a favor	(194,840,264)	(11,054,449)
Intereses a cargo	320,979	49,081
Total	<u>1,065,145,696</u>	<u>228,666,448</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(105,376,003)	(58,979,977)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	23,393,597	(23,393,597)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,030,277,066	(3,201,355,395)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(10,427,676)	39,803,126
Rentas cobradas por anticipado	35,655,860	643,838
Contraprestación única	157,415,309	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	17,303,968	2,133,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,890,342	71,229,537
Efectivo neto generado (utilizado) en actividades de operación	<u>4,398,278,159</u>	<u>(2,910,670,526)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,280,654,318)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,685,000)	-
Intereses recibidos	194,840,264	11,054,449
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de inversión	<u>(1,087,499,054)</u>	<u>11,054,449</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportación inicial (constitución del Fideicomiso)	-	18,000
Pago de deuda financiera	-	(686,335,682)
Recursos obtenidos por oferta pública	-	5,145,781,559
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-
Distribución de dividendos	(842,017,793)	-
Intereses pagados	(320,979)	(49,081)
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(1,384,418,339)</u>	<u>4,459,414,796</u>

(Continúa)

	2014	2013
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,926,360,766	\$ 1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>1,559,798,719</u>	<u>-</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 3,486,159,485</u>	<u>\$ 1,559,798,719</u>
Partidas de inversión que no generaron flujo:		
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 6)	<u>\$ 1,180,640,475</u>	<u>\$ -</u>
		(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) ("El Fideicomiso" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013 mediante una aportación inicial de \$18,000, principalmente para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los "Propietarios") de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 la Ley Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

- i. Un contrato de asesoría con DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de asesoría con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, México D.F. C.P. 11000.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

- b. Bases de medición.- Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria Administradora FIBRA Danhos, S.C., en la que tiene control.

El control se obtiene cuando El Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

d. ***Ingresos por arrendamiento y contraprestación única***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Más del 80% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

Contraprestación única.- El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

- e. **Moneda extranjera.**- Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- f. **Impuestos a la utilidad.**- Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral. Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (subsidiaria del Fideicomiso).
- g. **Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)**

En el caso de prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación del Fideicomiso.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

- h. **Propiedades de inversión.**- Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrían.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

- i. **Depósitos de los arrendatarios.**- El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.
- j. **Provisiones.**- Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- k. **Instrumentos financieros.**- Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

El impuesto al valor agregado por recuperar que se muestra en el estado consolidado de posición financiera se origina en su mayoría como resultado de la adquisición de inmuebles por parte del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, dicho saldo a favor se encuentra en trámite de recuperación con las autoridades fiscales.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 6.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación

Estado de flujos de efectivo.- El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 6. Asimismo, en el estado se muestran los recursos que se utilizaron para el pago de las deudas asociadas a las propiedades que fueron contribuidas al Fideicomiso, utilizando recursos generados por la oferta pública mencionada en la Nota 1.

3. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 2, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 2d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como un negocio continuo.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

4. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

	2014	2013
Efectivo en bancos	\$ 48,484,650	\$ 93,425,654
Inversiones temporales	3,437,544,305	1,466,059,730
Efectivo restringido	<u>130,530</u>	<u>313,335</u>
	<u>\$ 3,486,159,485</u>	<u>\$ 1,559,798,719</u>

5. **Rentas por cobrar y otras**

	2014	2013
Clientes comerciales	\$ 133,425,637	\$ 58,890,705
Clientes por renta lineal	5,459,843	68,464
Otras cuentas por cobrar	<u>18,678,573</u>	<u>20,808</u>
	<u>\$ 157,564,053</u>	<u>\$ 58,979,977</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos de la propiedad "Parque Delta" representaron el 17.2% y 30%, respectivamente, de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito. Finalmente, todas las propiedades de inversión están ubicadas en zonas exclusivas de la Ciudad de México.

No existe provisión para cuentas de cobro dudoso en el Fideicomiso, debido a que sus cuentas por cobrar no tienen antigüedad importante.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

6. Propiedades de inversión

	2014	2013
<i>Valor razonable</i>		
Inversión inicial en operación	\$ 22,332,840,000	\$ 21,978,612,000
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	13,173,172,000	-
Inversión aportada en construcción (2)	1,201,817,663	-
Terrenos sin construcción (3)	484,143,467	-
Inversión en proceso de construcción (4)	<u>3,449,464,926</u>	<u>12,431,204,336</u>
	<u>\$ 40,641,438,056</u>	<u>\$ 34,409,816,336</u>
Aportación inicial-		
		2013
Parque Alameda		\$ 775,502,000
Parque Delta		3,941,757,000
Parque Duraznos		1,373,867,000
Parque Esmeralda		1,542,084,000
Parque Tezontle		4,689,340,000
Parque Lindavista		4,921,229,000
Reforma 222		3,401,853,000
Urbitec 47/55/187		688,800,000
Parque Virreyes		<u>465,176,000</u>
Total inversión inicial en operación		21,799,608,000
Propiedades en construcción:		
		2013
Parque Toreo		7,044,088,793
Torre Pedregal		<u>4,091,837,975</u>
		<u>32,935,534,768</u>
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		<u>1,474,281,568</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013		<u>\$ 34,409,816,336</u>

2014

Saldo al inicio de ejercicio	<u>\$ 34,409,816,336</u>
Adquisiciones:	
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación	3,171,447
Aportación Vía Vallejo (2)	1,201,817,663
Terrenos sin construcción para futuro desarrollo (3)	484,143,467
Amplicaciones en Parque Delta y Parque Tezontle (4)	194,520,251
Propiedad en construcción – oficinas y hotel Toreo (4)	577,641,965
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>3,770,326,927</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 40,641,438,056</u>

- (1) Durante el ejercicio 2014 el centro comercial de Parque Toreo terminó su construcción y pasó a formar parte de las propiedades en operación, por lo que durante Noviembre de 2014 comenzó a generar ingresos por renta. El valor de esta propiedad ascendió a \$7,136,012,000 al 31 de diciembre de 2014 con base en el avalúo practicado por el perito independiente.

Asimismo, durante el mes de Diciembre de 2014 el edificio Torre Pedregal terminó su construcción y pasó a formar parte de las propiedades en operación. El valor de esta propiedad ascendió a \$6,037,160,000 al 31 de diciembre de 2014 con base en el avalúo practicado por el perito independiente y se espera que empiece a generar ingresos en el segundo trimestre de 2015.

- (2) Con fecha 7 de noviembre de 2014 se llevó a cabo la aportación de una propiedad en construcción de nombre Vía Vallejo. La aportación se llevó a cabo mediante la emisión de 33,732,585 CBFI's a un precio de \$35 por CBFI, equivalentes a \$ 1,180,640,475 sin derechos económicos, mismos que fueron liberados a más tardar tres días hábiles posteriores a la fecha del contrato. El valor de esta propiedad ascendió a un importe de \$1,180,640,475 mismo que fue contabilizado como una aportación de propiedad de inversión en el patrimonio del Fideicomiso. Del mismo modo, el valor de la propiedad incluye gastos notariales y legales directamente relacionados con la aportación de la propiedad por un importe de \$21,177,188.
- (3) EL 19 marzo de 2014 y 28 de mayo de 2014, el Fideicomiso adquirió dos terrenos para futuro desarrollo. El primero ubicado en la calle Montes Urales No. 785 por un importe de \$29,171,479 y el segundo en Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) por un importe de \$454,971,988, respectivamente. Ambos importes incluyen gastos notariales y legales directamente relacionados con la adquisición de los terrenos.
- (4) Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones en proceso de construcción se relacionan con las expansiones en Parque Delta y Parque Tezontle por un importe total de \$194,520,251. Asimismo incluye la parte de oficinas y hotel del Parque Toreo por un importe de \$3,254,944,675
- (5) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron por \$3,770,326,927 y \$1,474,281,568, respectivamente, los cuales se reflejan en los estados consolidados de utilidad integral por \$351,056,553 y \$179,004,000, respectivamente (por las propiedades en operación) y parte en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por \$3,419,270,374 y \$1,295,277,568, respectivamente (por las propiedades en construcción).

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado que refleje los últimos precios de las transacciones de propiedades similares. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Los detalles de las propiedades de inversión en operación del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total al 31 de diciembre de 2014
Centros comerciales ubicados en:				
Parque Lindavista	\$ -	\$ -	\$ 5,011,507,000	\$ 5,011,507,000
Parque Tezontle	\$ -	\$ -	\$ 4,804,706,000	\$ 4,804,706,000
Parque Delta	\$ -	\$ -	\$ 4,026,794,000	\$ 4,026,794,000
Reforma 222	\$ -	\$ -	\$ 3,485,825,000	\$ 3,485,825,000
Parque Esmeralda	\$ -	\$ -	\$ 1,584,673,000	\$ 1,584,673,000
Parque Duraznos	\$ -	\$ -	\$ 1,418,365,000	\$ 1,418,365,000
Parque Alameda	\$ -	\$ -	\$ 802,786,000	\$ 802,786,000
Urbitec 47/55/187	\$ -	\$ -	\$ 714,867,000	\$ 714,867,000
Parque Virreyes	\$ -	\$ -	\$ 483,317,000	\$ 483,317,000
Parque Toreo (centro comercial)	\$ -	\$ -	\$ 7,136,012,000	\$ 7,136,012,000
Torre Pedregal	\$ -	\$ -	\$ 6,037,160,000	\$ 6,037,160,000

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total al 31 de diciembre de 2013
Centros comerciales ubicados en:				
Parque Lindavista	\$ -	\$ -	\$ 4,931,564,000	\$ 4,931,564,000
Parque Tezontle	\$ -	\$ -	\$ 4,750,301,000	\$ 4,750,301,000
Parque Delta	\$ -	\$ -	\$ 3,981,963,000	\$ 3,981,963,000
Reforma 222	\$ -	\$ -	\$ 3,423,104,000	\$ 3,423,104,000
Parque Esmeralda	\$ -	\$ -	\$ 1,553,804,000	\$ 1,553,804,000
Parque Duraznos	\$ -	\$ -	\$ 1,388,155,000	\$ 1,388,155,000
Parque Alameda	\$ -	\$ -	\$ 781,551,000	\$ 781,551,000
Urbitec 47/55/187	\$ -	\$ -	\$ 697,272,000	\$ 697,272,000
Parque Virreyes	\$ -	\$ -	\$ 470,898,000	\$ 470,898,000

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 9 y durante los períodos presentados en estos estados financieros, no ha habido transferencias de dicho nivel.

7. Inversión en subsidiaria

Los detalles de la subsidiaria del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2014	2013
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración	México, D.F.	100%	100%

8. Beneficioso a empleados

a. Planes de beneficios definidos

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2014	2013
	%	%
Tasa de descuento	6.75	7.50
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.64

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2014	2013
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 4,271,018	\$ -
Costo laboral del servicio actual	746,752	194,205
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	-	3,998,777
(Pérdidas) ganancias actuariales	<u>(363,267)</u>	<u>78,036</u>
Total	<u>\$ 4,654,503</u>	<u>\$ 4,271,018</u>

El costo del servicio actual del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se incluyeron \$746,752 y \$4,192,982, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$ (363,267) \$78,036 en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las ganancias y (pérdidas) actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación del Fideicomiso respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.

9. Instrumentos financieros

a. *Administración del riesgo del capital*

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2013.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondar los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

Categorías de instrumentos financieros

	2014	2013
Activos financieros:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	23,393,597
Rentas por cobrar y otros activos financieros	157,564,053	58,979,977
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	39,679,983	24,038,561
Cuentas por pagar a partes relacionadas	256,119,879	71,229,537
Depósitos de los arrendatarios	19,437,492	2,133,524

b. *Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros*

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. **Administración del riesgo de mercado**

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

d. **Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no tiene ninguna exposición al riesgo de tasa de interés debido a que no está sujeto a préstamos de otras entidades financieras o partes relacionadas.

e. **Administración del riesgo de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y algunos servicios de mantenimiento y honorarios están denominados en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2014	2013
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	6,767,570	3,211,922
Pasivos financieros	<u>(3,104,274)</u>	<u>(1,384,709)</u>
Posición larga	<u>3,663,296</u>	<u>1,827,213</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ 53,977,938</u>	<u>\$ 23,872,899</u>

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>24 de febrero</u>
	2014	2013	de 2015
Dólar estadounidense	<u>14.7348</u>	<u>13.0652</u>	<u>15.0832</u>

f. **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$3,663,296 y \$1,827,213, respectivamente.

g. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 42.0% y 37.1%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 36.7% y 43.9%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ocupa 34,057m² de 9 propiedades del portafolio del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 12.5% de la superficie rentable.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

h. **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

31 de diciembre de 2014	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 39,679,983	\$ -	\$ -	\$ 39,679,983
Cuentas por pagar a partes relacionadas	256,119,879	-	-	256,119,879
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>19,437,492</u>	<u>-</u>	<u>19,437,492</u>
	<u>\$ 252,600,305</u>	<u>\$ 62,637,049</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 315,237,354</u>

31 de diciembre de 2013	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 24,038,561	\$ -	\$ -	\$ 24,038,561
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28,029,980	43,199,557	-	71,229,537
Depósitos de los arrendatarios	-	2,133,524	-	2,133,524
	<u>\$ 52,068,541</u>	<u>\$ 45,333,081</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 97,401,622</u>

i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo, excepto los pasivos relacionados con servicios de asesoría (lo cual no es un importe significativo) y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, las operaciones de arrendamientos financieros que están dentro del alcance de la IAS 17.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

10. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2014	2013
Proveedores	\$ 26,563,964	\$ 20,540,912
Gastos acumulados	<u>13,116,019</u>	<u>3,497,649</u>
	<u>\$ 39,679,983</u>	<u>\$ 24,038,561</u>

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2014	2013
Comisión por asesoría (1)	\$ <u>174,074,990</u>	\$ <u>37,240,997</u>
Comisión por servicios de representación (2)	\$ <u>39,789,719</u>	\$ <u>6,378,250</u>

- (1) El Fideicomiso paga por los servicios de asesoría administrativa, la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementará al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago de este pasivo registrado se realizará en 2015.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2014	2013
Por cobrar:		
Plaza Delta, S.A de C.V.	\$ -	\$ 1,770,281
Reforma 222, S.A. de C.V.	-	945,218
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	1,373,296
Parque Tezontle, S.A. de C.V.	-	1,904,255
Grupo IDS, S.A. de C.V.	-	3,110,540
Danhos, S.A. de C.V.	-	50,240
Publideas, S.A. de C.V.	-	9,079,343
Plaza Insur, S.A. de C.V.	-	4,876,024
URBITEC, S.A. de C.V.	-	170,339
Eduardo Zaga y Copropietarios.	-	107,221
Arrendadora y Promotora, S.A. de C.V.	-	6,840
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,393,597</u>
Por pagar:		
Grupo IDS, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 75,195
Danhos, S.A. de C.V.	-	17,622,668
Publideas, S.A. de C.V.	-	370,799
Danhos, Desarrollos, S.C.	-	385,939
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	23,200	-
DSD1, S.C.	245,126,545	43,199,557
URBITEC, S.A. de C.V.	-	2,000,000
DSD2, S.C.	7,967,130	7,398,769
Constructura el Toreo, S.A. de C.V.	3,003,004	-
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	176,610
	<u>\$ 256,119,879</u>	<u>\$ 71,229,537</u>

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de diez años, renovables.

12. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	Patrimonio al 31 de diciembre de 2013
<u>\$ 42,748,107,495</u>	<u>\$ 38,690,276,213</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2014, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobado	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
24-febrero-2014	\$ 105,835,421	\$ 195,409,298	\$ 301,244,719	0.37
28-abril-2014	168,276,787	189,960,177	358,236,964	0.44
23-julio-2014	200,363,562	157,873,402	358,236,964	0.44
3-noviembre-2014	<u>67,603,797</u>	<u>298,774,916</u>	<u>366,378,713</u>	0.45
Total	<u>\$ 542,079,567</u>	<u>\$ 842,017,793</u>	<u>\$ 1,384,097,360</u>	

- c. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen 1,456,195,024 y 1,313,059,402 CBFIs en circulación, respectivamente, de los cuales al 31 de diciembre de 2014 y 2013 un total de 814,174,918 CBFIs tienen derechos económicos, y 642,020,106 y 498,884,484 CFBIs, respectivamente sin derechos económicos.
- d. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la utilidad neta por CBFI asciende a \$1.9752 y \$0.4947, respectivamente.
- e. Como se mencionó en la Nota 6, con fecha 7 de noviembre de 2014, se llevó a cabo la aportación de una propiedad en construcción de nombre Vía Vallejo. La aportación se llevó a cabo mediante la emisión de 33,732,585 CBFIs a un precio de \$ 35 por CBFI, equivalentes a \$ 1,180,640,475 sin derechos económicos. El valor de esta propiedad ascendió a un importe de \$1,180,640,475 mismo que fue contabilizado como una aportación de propiedad de inversión en el patrimonio del Fideicomiso.
- f. En octubre de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 200,000,000 de CBFIs por un importe de \$5,200,000,000 (\$26.00 por CBFI). Los gastos totales de la oferta por \$309,083,961 fueron reconocidos como una reducción al Patrimonio. Posteriormente se ejerció la opción de sobreasignación por 9,802,520 CBFIs, por un importe neto de \$254,865,520 (\$26.00 por CBFI).
- g. Asimismo en octubre de 2013 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 1,103,256,882 CBFIs, de los cuales 604,372,398 pertenecen al portafolio en operación, que consiste de nueve inmuebles y 498,884,484 CFBIs pertenecen al portafolio en desarrollo.
- h. Con fecha 10 de junio de 2013 se constituyó el Fideicomiso con una aportación inicial de \$18,000 debidamente exhibido.

13. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2014 fue revelados en la Nota 12 inciso b.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) (hasta el 2013), los cuales se registran en los resultados del año en que se causan. El efecto diferido del período no es significativo.

14. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

El Fideicomiso no tiene obligación futura relacionada con pagos de arrendamiento.

15. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2014, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2015	\$ 614,137,055	\$ 249,763,724	\$ 863,900,779
2016	416,004,454	211,391,772	627,396,226
2017	293,273,720	196,266,977	489,540,697
2018	213,874,958	59,515,344	273,390,302
2019	178,772,395	25,056,689	203,829,084
2020 y años posteriores	<u>612,185,425</u>	<u>12,261,987</u>	<u>624,447,412</u>
	<u>\$ 2,328,248,007</u>	<u>\$ 754,256,493</u>	<u>\$ 3,082,504,500</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de estos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 99% (no auditado).

16. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la distribución a tenedores proveniente del resultado fiscal del fideicomiso correspondiente al último trimestre de 2014 por la cantidad \$202,768,537 y el reembolso de aportaciones por \$163,610,176, y que en conjunto asciende a \$366,378,713, equivalente a \$0.45 centavos por cada uno \$814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos. Este importe será liquidado en el mes de marzo de 2015.

17. Bases de presentación

El Fideicomiso adoptó las siguientes modificaciones a las IFRS que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2014:

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión*
 Modificaciones a la IAS 32, – *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*
 IFRIC 21 - *Gravámenes*

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

IFRIC 21 Gravámenes

En el año actual, la Entidad aplicó por primera vez la IFRIC 21 Gravámenes que indica cuándo debe reconocerse un pasivo para pagar un gravamen impuesto por un gobierno. La interpretación define los gravámenes y especifica que el evento que da origen a la obligación y al pasivo es la actividad que provoca el pago del gravamen, como se identifique en la legislación aplicable. La Interpretación establece guías en como contabilizar los distintos tipos de gravámenes, en particular, aclara que ni la obligación económica ni la base negocio en marcha implica que una entidad tiene una obligación presente para pagar un gravamen que se activará al operar en un periodo futuro.

La entrada de estas modificaciones no tuvo impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9,	<i>Instrumentos Financieros</i> ²
IFRS 15	<i>Ingresos por Contratos con Clientes</i> ¹

¹ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada

² Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los

instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingreso actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

Al 31 de diciembre de 2014, la administración considera que la entrada de estas normas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

El Fideicomiso adoptó anticipadamente estas modificaciones a las IFRS las cuales eran efectivas a partir del 1 de enero de 2016:

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38

*Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización
Aceptables*

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) cuando puedes ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2014, la administración considera que la entrada de estas normas no tuvo un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2015, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

* * * * *