

**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 los
años que terminaron el 31 de diciembre
de 2015 y 2014, e Informe de los
auditores independientes del 29 de
febrero de 2016

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 2015 y 2014

| 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 Fideicomitentes 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 2015 y 2014, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información aclaratoria.

Responsabilidad de la administración del Fideicomiso sobre los estados financieros consolidados

La administración del Fideicomiso 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, y 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 consiste en 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 con los requisitos éticos, 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 material 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 sustentar nuestra opinión de auditoría.

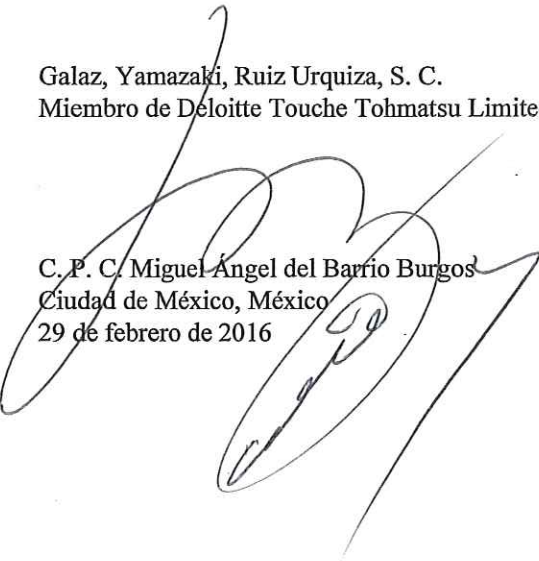
(Continúa)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, 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 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, 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
Ciudad de México, México
29 de febrero de 2016



(Concluye)

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 2015 y 2014

(En pesos)

| Activos | Notas | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Activo circulante:</i> | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 5 | \$ 2,254,171,381 | \$ 3,486,159,485 |
| Rentas por cobrar y otras | 6 | 274,759,604 | 157,564,053 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 12 | 3,838,261 | - |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | | 124,145,182 | 171,078,329 |
| Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros | | <u>5,977,264</u> | <u>6,791,927</u> |
| Total de activo circulante | | 2,662,891,692 | 3,821,593,794 |
| <i>Activo no circulante:</i> | | | |
| Propiedades de inversión | 7 | 46,521,679,058 | 40,641,438,056 |
| Maquinaria y equipo | | 1,496,028 | 1,605,938 |
| Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria | | <u>4,100,125</u> | <u>-</u> |
| Total de activo no circulante | | <u>46,527,275,211</u> | <u>40,643,043,994</u> |
| Total de activos | | <u>\$ 49,190,166,903</u> | <u>\$ 44,464,637,788</u> |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| <i>Pasivo circulante:</i> | | | |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 11 | \$ 41,671,873 | \$ 39,679,983 |
| Rentas cobradas por anticipado | | 48,857,762 | 36,299,698 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 12 | 173,313,820 | 256,119,879 |
| Impuestos por pagar | | <u>5,281,902</u> | <u>3,499,948</u> |
| Total de pasivo circulante | | <u>269,125,357</u> | <u>335,599,508</u> |
| <i>Pasivo no circulante:</i> | | | |
| Contraprestación única | | 698,915,737 | 187,997,279 |
| Depósitos de los arrendatarios | | 211,838,714 | 19,437,492 |
| Obligaciones laborales | 9 | <u>6,401,838</u> | <u>4,654,503</u> |
| Total de pasivo | | <u>1,186,281,646</u> | <u>547,688,782</u> |
| <i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i> | | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes | 13 | 45,122,110,236 | 42,748,107,495 |
| Utilidades retenidas | | 2,882,288,246 | 1,168,556,280 |
| Otras partidas de (pérdida) utilidad integral | | <u>(513,225)</u> | <u>285,231</u> |
| Total de patrimonio | | <u>48,003,885,257</u> | <u>43,916,949,006</u> |
| Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes | | <u>\$ 49,190,166,903</u> | <u>\$ 44,464,637,788</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 los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En pesos)

| | Notas | 2015 | 2014 |
|--|-------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ingreso por renta fija | | \$ 1,440,378,588 | \$ 994,607,421 |
| Ingreso por renta variable | | 121,190,914 | 112,510,251 |
| Ingreso por contraprestación única | | 38,279,124 | 11,433,808 |
| Ingreso por estacionamientos | | 259,993,470 | 227,754,297 |
| Ingreso por mantenimiento y publicidad | | <u>418,732,899</u> | <u>332,756,515</u> |
| | | <u>2,278,574,995</u> | <u>1,679,062,292</u> |
| Comisión por asesoría | | 354,765,337 | 174,074,990 |
| Comisión por servicios de representación | | 59,793,338 | 39,789,719 |
| Honorarios profesionales | | 14,162,417 | 13,211,106 |
| Gastos de operación y mantenimiento | | 394,586,615 | 330,286,873 |
| Impuesto predial | | 67,291,472 | 53,343,579 |
| Seguros | | 18,988,273 | 10,110,722 |
| Ingresos financieros | | (84,447,112) | (194,840,264) |
| Gastos financieros | | 350,272 | 320,979 |
| Fluctuación cambiaria – Neta | | (43,985,662) | (6,074,579) |
| Impuestos a la utilidad de subsidiaria | | (1,968,613) | 2,140,453 |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión | 7 | <u>(1,200,888,689)</u> | <u>(351,056,553)</u> |
| Utilidad neta del año y del período consolidada | | <u>\$ 2,699,927,347</u> | <u>\$ 1,607,755,267</u> |
| Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados: (Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto | | <u>(798,456)</u> | <u>363,267</u> |
| Utilidad integral consolidada | | <u>\$ 2,699,128,891</u> | <u>\$ 1,608,118,534</u> |
| Utilidad integral por CBFi básica (pesos) | | <u>\$ 2.6643</u> | <u>\$ 1.9752</u> |
| Utilidad integral por CBFi diluida (pesos) | | <u>\$ 1.8797</u> | <u>\$ 1.1043</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 los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En pesos)

| | Patrimonio | Utilidades retenidas | Otras partidas de (pérdida) utilidad integral | Total |
|---|--------------------------|-------------------------|---|--------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2014 | \$ 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 | 42,748,107,495 | 1,168,556,280 | 285,231 | 43,916,949,006 |
| Aportación de propiedad de inversión | 1,328,907,820 | - | - | 1,328,907,820 |
| Incremento al patrimonio por aportaciones en especie | 1,465,540,409 | - | - | 1,465,540,409 |
| Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría | 426,809,711 | - | - | 426,809,711 |
| Reembolso de patrimonio | (847,255,198) | - | - | (847,255,198) |
| Distribución de dividendos | - | (986,195,382) | - | (986,195,382) |
| Utilidad integral: | | | | |
| Utilidad neta del año consolidada | - | 2,699,927,347 | - | 2,699,927,347 |
| Pérdidas actuariales por obligaciones laborales | - | - | (798,456) | (798,456) |
| | <u>-</u> | <u>2,699,927,347</u> | <u>(798,456)</u> | <u>2,699,128,891</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | <u>\$ 45,122,110,237</u> | <u>\$ 2,882,288,245</u> | <u>\$ (513,225)</u> | <u>\$ 48,003,885,257</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 los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En pesos)

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------------|------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | |
| Utilidad neta consolidada | \$ 2,699,927,347 | \$ 1,607,755,267 |
| Ajustes a la utilidad: | | |
| (Beneficio) impuestos a la utilidad de subsidiaria | (1,968,613) | 2,140,453 |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación | (1,200,888,689) | (351,056,553) |
| Obligaciones laborales | 728,926 | 746,752 |
| Depreciación de maquinaria y equipo | 193,430 | 79,062 |
| Intereses a favor | (84,447,112) | (194,840,264) |
| Intereses a cargo | 350,272 | 320,979 |
| Total | <u>1,413,895,561</u> | <u>1,065,145,696</u> |
| Cambios en el capital de trabajo: | | |
| (Incremento) disminución en: | | |
| Rentas por cobrar y otras | (116,380,888) | (105,376,003) |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | (3,838,261) | 23,393,597 |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | 46,933,147 | 3,030,277,066 |
| Incremento (disminución) en: | | |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 1,862,285 | (10,427,676) |
| Rentas cobradas por anticipado | 12,558,064 | 35,655,860 |
| Contraprestación única | 510,918,458 | 157,415,309 |
| Depósitos de los arrendatarios | 192,401,222 | 17,303,968 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 344,003,652 | 184,890,342 |
| Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación | <u>2,402,353,240</u> | <u>4,398,278,159</u> |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (1,884,904,085) | (1,280,654,318) |
| Adquisición de maquinaria y equipo | (83,519) | (1,685,000) |
| Intereses recibidos | 84,447,112 | 194,840,264 |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | <u>(1,800,540,492)</u> | <u>(1,087,499,054)</u> |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | |
| Reembolso de patrimonio | (847,255,198) | (542,079,567) |
| Distribución de dividendos | (986,195,382) | (842,017,793) |
| Intereses pagados | (350,272) | (320,979) |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento | <u>(1,833,800,852)</u> | <u>(1,384,418,339)</u> |

(Continúa)

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido: | | |
| (Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | \$ (1,231,988,104) | \$ 1,926,360,766 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período | <u>3,486,159,485</u> | <u>1,559,798,719</u> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período | <u>\$ 2,254,171,381</u> | <u>\$ 3,486,159,485</u> |
| Partidas de inversión que no generaron flujo: | | |
| Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7) | <u>\$ 1,328,907,820</u> | <u>\$ 1,180,640,475</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 los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En pesos)

1. Información general, actividades y evento relevante

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la "Entidad" 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, 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 de 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.

Evento relevante - El Fideicomiso formalizó durante diciembre 2015 el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos "Puebla" y "Las Antenas".

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

| | |
|---|--|
| IFRS 9 | Instrumentos Financieros ² |
| IFRS 15 | Ingresos de Contratos con Clientes ² |
| IFRS 16 | Arrendamientos ³ |
| Modificaciones a la IAS 1 | Iniciativa de Revelaciones ¹ |
| Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38 | Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización ¹ |
| Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 | Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación ¹ |
| Modificaciones a las IFRS | Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 ¹ |

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

³ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la 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 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2015 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 generalmente 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 entidades 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 el Fideicomiso 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 del Fideicomiso.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperarían un impacto significativo.

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.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 *Arrendamientos*, fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos*, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la IAS 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

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 del Fideicomiso no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones de la IFRS 10 y la IAS 28 tratan de situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas deben ser aplicadas de forma prospectiva a las transacciones que ocurren en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso si este tipo de transacciones surgieran en el futuro.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 incluyen varias IFRS que se resumen a continuación:

Las modificaciones de la IFRS 5 presentan una orientación específica en la IFRS 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y por lo tanto lo establecido en la IFRS 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

Las modificaciones a la IFRS 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

Las modificaciones de la IAS 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de la profundidad de un mercado para calificar bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

3. *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 las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- b. ***Bases de preparación***.- 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada 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 que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- 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
Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

- 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 puesto, 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.

Ingresos por arrendamiento operativo – son 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 estadounidenses. 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. ***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 10 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.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de 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 7.

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

- f. ***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, en su caso.

- g. **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 consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- h. **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 estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

- i. **Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)** -

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, 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

- j. **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 por amortizar.
- k. **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.
- l. **Estado de flujos de efectivo** - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados 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 7.

4. 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 3, 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 consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3d, 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.

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.

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

| | 2015 | 2014 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Efectivo en bancos | \$ 460,336,672 | \$ 48,484,650 |
| Inversiones temporales | 1,793,684,709 | 3,437,544,305 |
| Efectivo restringido | <u>150,000</u> | <u>130,530</u> |
| | <u>\$ 2,254,171,381</u> | <u>\$ 3,486,159,485</u> |

6. **Rentas por cobrar y otras**

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Clientes comerciales | \$ 247,118,998 | \$ 133,425,637 |
| Clientes por renta lineal | 12,160,810 | 5,459,843 |
| Otras cuentas por cobrar | <u>15,479,796</u> | <u>18,678,573</u> |
| | <u>\$ 274,759,604</u> | <u>\$ 157,564,053</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 las cifras al mes de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos de la propiedad “Parque Delta” y “Parque Tezontle” representaron el 25.55% y 34.94%, 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.

7. Propiedades de inversión

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <i>Valor razonable</i> | | |
| Inversión inicial en operación | \$ 36,751,911,002 | \$ 22,332,840,000 |
| Inversión en operación (propiedades terminadas) (1) | 1,851,102,000 | 13,173,172,000 |
| Inversión aportada en construcción (2) | 2,631,793,716 | 1,201,817,663 |
| Terrenos en construcción (3) | 689,330,122 | 484,143,467 |
| Inversión en proceso de construcción (4) | <u>4,597,542,218</u> | <u>3,449,464,926</u> |
| Valor razonable de las propiedades de inversión | <u>\$ 46,521,679,058</u> | <u>\$ 40,641,438,056</u> |

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Saldo al inicio del año | <u>\$ 40,641,438,056</u> | <u>\$ 34,409,816,336</u> |
| Adquisiciones: | | |
| Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación | 104,492,770 | 3,171,447 |
| Inversión aportada en construcción (1) | 1,428,196,493 | 1,201,817,663 |
| Terrenos en construcción para futuro desarrollo (2) | 205,186,655 | 484,143,467 |
| Ampliaciones en Parque Delta y Parque Tezontle (terminada) (3) | 2,020,002,358 | 194,520,251 |
| Propiedad en construcción – oficinas y hotel Toreo (4) | 921,474,037 | 577,641,965 |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5) | <u>1,200,888,689</u> | <u>3,770,326,927</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | <u>\$ 46,521,679,058</u> | <u>\$ 40,641,438,056</u> |

- (1) Durante el mes de diciembre de 2015, la expansión del centro comercial Parque Tezontle fue terminada, y pasó a formar parte de la inversión en operación. El valor de esta propiedad ascendió a \$1,851,102,000 al 31 de diciembre de 2015 con base en el avalúo practicado por el perito independiente. Durante el ejercicio 2015 se registraron pagos por concepto de construcción de esta expansión por un importe de \$199,202,378 así como un incremento al patrimonio por aportación de esta propiedad por un importe de \$1,465,540,409. Esta propiedad comenzará a generar ingresos por renta a partir del primer trimestre de 2016.

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 Virreyes 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) Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de inversión aportada en construcción se integra por dos propiedades: Vía Vallejo por \$2,111,808,098 y Centro Comercial Puebla por \$ 519,985,618. Durante 2015 se registraron avances de obra por los cuales se entregaron CBFIs en ambas propiedades por un importe de \$1,328,907,820 equivalentes a 40,700,830 CBFIs. Asimismo, durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo gastos notariales y de arranque del Centro Comercial Puebla pagados en efectivo por un importe de \$101,078,233.

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) Durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo adquisiciones y construcción en los terrenos de Montes Urales No. 785 por un importe de \$500,000 y en Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) por un importe de \$204,686,655, todos pagados por el Fideicomiso.

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 2015, el saldo de la inversión en proceso de construcción se relaciona con la construcción de la expansión de Parque Delta por un importe de \$363,420,610 así como la parte de oficinas y hotel de Parque el Toreo por un importe de \$4,234,121,608. Durante 2015 se llevaron a cabo pagos por concepto de obra por ambos proyectos por un importe de \$1,274,944,049.

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 2015 y 2014 fueron por \$2,666,429,098 y \$3,770,326,927, respectivamente, los cuales se reflejan en los estados consolidados de utilidad integral por \$1,200,888,689 y \$351,056,553, respectivamente (por las propiedades en operación) y parte en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por \$1,465,540,409 y \$3,419,270,374, 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 2015 y 2014 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 considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

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 2015 y 2014 se muestran a continuación:

| | Nivel 3 | Valor razonable total al 31 de diciembre de 2015 |
|----------------------------------|------------------|---|
| Centros comerciales ubicados en: | | |
| Parque Lindavista | \$ 5,091,961,000 | \$ 5,091,961,000 |
| Parque Tezontle | \$ 4,894,930,000 | \$ 4,894,930,000 |
| Parque Delta | \$ 4,203,710,699 | \$ 4,203,710,699 |
| Reforma 222 | \$ 3,669,762,048 | \$ 3,669,762,048 |
| Parque Esmeralda | \$ 1,660,368,441 | \$ 1,660,368,441 |
| Parque Duraznos | \$ 1,439,684,068 | \$ 1,439,684,068 |
| Parque Alameda | \$ 833,617,828 | \$ 833,617,828 |
| Urbitec 47/55/187 | \$ 752,624,000 | \$ 752,624,000 |
| Parque Virreyes | \$ 499,585,000 | \$ 499,585,000 |
| Parque Toreo (centro comercial) | \$ 7,360,678,000 | \$ 7,360,678,000 |
| Torre Virreyes | \$ 6,344,989,918 | \$ 6,344,989,918 |
| | | Valor razonable total al 31 de diciembre de 2014 |
| Centros comerciales ubicados en: | Nivel 3 | |
| 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 Virreyes | \$ 6,037,160,000 | \$ 6,037,160,000 |

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 10 y durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, no ha habido transferencias de dicho nivel.

8. 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 | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|--|------|
| | | | 2015 | 2014 |
| Administradora Fibra Danhos, S.C. | Prestadora de servicios de administración | México, D.F. | 100% | 100% |

9. Beneficios 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 2015 y 2014 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:

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|------|------|
| | % | % |
| Tasa de descuento | 6.75 | 6.75 |
| Tasa esperada de incremento salarial | 4.85 | 4.85 |

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

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Obligación por beneficios definidos al inicio del año | \$ 4,654,503 | \$ 4,271,018 |
| Costo laboral del servicio actual | 728,926 | 746,752 |
| Partidas del costo por beneficios definidos en resultados | | - |
| Pérdidas (ganancias) actuariales | <u>1,018,409</u> | <u>(363,267)</u> |
| Total | <u>\$ 6,401,838</u> | <u>\$ 4,654,503</u> |

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se incluyeron \$728,926 y \$746,752, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$1,018,409 \$(363,267) 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.

10. 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 2014.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en 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 los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo 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

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|------------------|
| Activos financieros: | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | \$ 2,254,171,381 | \$ 3,486,159,485 |
| Rentas por cobrar y otros activos financieros | 274,759,604 | 157,564,053 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 3,838,261 | - |
| Pasivos financieros: | | |
| Costo amortizado: | | |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 41,671,873 | 39,679,983 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 173,313,820 | 256,119,879 |
| Depósitos de los arrendatarios | 211,838,714 | 19,437,492 |

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:

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Dólares estadounidenses: | | |
| Activos financieros | 34,184,131 | 6,767,570 |
| Pasivos financieros | <u>(5,892,115)</u> | <u>(3,104,274)</u> |
| Posición larga | <u>28,292,016</u> | <u>3,663,296</u> |
| Equivalente en miles pesos | <u>\$ 490,577,901</u> | <u>\$ 53,977,938</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:

| | 31 de diciembre de | | 29 de febrero |
|----------------------|--------------------|----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | de 2016 |
| Dólar estadounidense | <u>17.3398</u> | <u>14.7348</u> | <u>18.1706</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 2015 y 2014, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$28,292,016 y \$3,663,296, 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 2015 y 2014, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 44.4% y 42.0%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 29.2 % y 36.7%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2015 y 2014 ocupa 34,057m² de 11 propiedades del portafolio del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 8.8% y 10.1%, respectivamente, 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 2015 | Menos de un año | De 1 a 5 años | Más de 5 años | Total |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | \$ 41,671,873 | \$ - | \$ - | \$ 41,671,873 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 173,313,820 | - | - | 173,313,820 |
| Depósitos de los arrendatarios | - | 211,838,714 | - | 211,838,714 |
| | <u>\$ 214,985,693</u> | <u>\$ 211,838,714</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 426,824,407</u> |

| 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>\$ 19,437,492</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 315,237,354</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.

j. **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.

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

| | 2015 | 2014 |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Proveedores | \$ 33,854,237 | \$ 26,563,964 |
| Gastos acumulados | <u>7,817,636</u> | <u>13,116,019</u> |
| | <u>\$ 41,671,873</u> | <u>\$ 39,679,983</u> |

12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

| | 2015 | 2014 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Comisión por asesoría (1) | \$ <u>354,765,337</u> | \$ <u>174,074,990</u> |
| Comisión por servicios de representación (2) | \$ <u>59,793,338</u> | \$ <u>39,789,719</u> |

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013, el Fideicomiso paga 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.
- (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:

| | 2015 | 2014 |
|---|--|---|
| Por cobrar: | | |
| Construcciones de Inmueble, S.A. de C.V. Eduardo Zaga y Copropietarios. Banco Multiva Fideicomiso 317-1 | \$ 133,836 963,825 <u>2,740,600</u> | \$ - - <u>-</u> |
| | \$ <u>3,838,261</u> | \$ <u>-</u> |
| Por pagar: | | |
| Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V. Constructora el Toreo, S.A. de C.V. DSD1, S.C. DSD2, S.C. | \$ 4,117,062 - 161,555,072 <u>7,641,686</u> | \$ 23,200 3,003,004 245,126,545 <u>7,967,130</u> |
| | \$ <u>173,313,820</u> | \$ <u>256,119,879</u> |

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

13. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

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

| Patrimonio al 31 de diciembre de 2015 | Patrimonio al 31 de diciembre de 2014 |
|--|--|
| \$ <u>45,122,110,237</u> | \$ <u>42,748,107,495</u> |

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2015 y 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 | 2015 | | Total distribuciones a tenedores de CBFIs | Distribución por certificado económico |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|---|--|
| | | Distribución de dividendos aprobados | | | |
| 24-febrero-2015 | \$ 163,610,176 | \$ 202,768,537 | | \$ 366,378,713 | 0.45 |
| 24-abril-2015 | 60,783,372 | 377,855,718 | | 438,639,090 | 0.48 |
| 27-julio-2015 | 220,101,440 | 265,094,508 | | 485,195,948 | 0.49 |
| 27-octubre-2015 | <u>402,760,210</u> | <u>140,476,619</u> | | <u>543,236,829</u> | 0.50 |
| Total | <u>\$ 847,255,198</u> | <u>\$ 986,195,382</u> | | <u>\$ 1,833,450,580</u> | |

| Fecha de sesión del Comité Técnico | Reembolso de patrimonio aprobado | 2014 | | Total distribuciones a tenedores de CBFIs | Distribución por certificado económico |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|---|--|
| | | Distribución de dividendos aprobados | | | |
| 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 2015 y 2014 existen 1,541,245,024 y 1,456,195,024 CBFIs en circulación, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

| CBFI's | | | | | |
|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|---------------|---------------|
| Con derecho económico | | Sin derecho económico | | Total CBFIs | |
| 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 1,118,351,210 | 814,174,918 | 422,893,814 | 642,020,106 | 1,541,245,024 | 1,456,195,024 |

- d. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos diluidos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.6643 y \$1.9752, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida asciende a \$1.8797 y \$1.1043, respectivamente.
- e. Como se menciona en la Nota 7 durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo avances de obra, incluyendo aportación de terrenos, por los cuales se entregaron CBFIs por las propiedades Vía Vallejo y Centro Comercial Puebla por un importe de \$1,328,897,820 equivalentes a 40,700,830 certificados.
- f. En reuniones del Comité Técnico del Fideicomiso se decidió liquidar parte de la comisión por asesoría con la entrega de certificados, por lo que durante el ejercicio 2015 se realizaron pagos con CBFIs por un importe de \$426,809,711 equivalentes a 11,985,741 certificados.
- g. Como se mencionó en la Nota 7, con fecha 7 de noviembre de 2014, se llevó 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.

14. 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 2015 fue revelado en la Nota 13 b.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período no es significativo.

15. Pagos mínimos de arrendamientos futuros

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

16. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2015, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

| Año | Comercial | Oficinas | Total |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 2016 | \$ 887,007,054 | \$ 43,502,505 | \$ 930,509,559 |
| 2017 | 712,575,255 | 38,450,777 | 751,026,032 |
| 2018 | 547,053,722 | 30,563,060 | 577,616,782 |
| 2019 | 441,002,836 | 27,451,560 | 468,454,396 |
| 2020 | 238,339,732 | 17,712,280 | 256,052,012 |
| 2021 y años posteriores | <u>841,354,808</u> | <u>29,856,934</u> | <u>871,211,742</u> |
| | <u>\$ 3,667,333,407</u> | <u>\$ 187,537,116</u> | <u>\$ 3,854,870,523</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 éstos 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 96.7% (no auditado).

17. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha 22 de febrero de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la distribución a tenedores proveniente del resultado fiscal del fideicomiso correspondiente al último trimestre de 2015 por la cantidad de \$281,477,783 y el reembolso de aportaciones por \$288,881,334, y que en conjunto asciende a \$570,359,117, equivalente a \$0.51 centavos por cada uno de los 1,118,351,210 títulos emitidos y con derechos económicos. Este importe será liquidado en el mes de marzo de 2016.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 29 de febrero de 2016, 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.

* * * * *