



México, D.F, a 01 de Julio de 2015

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

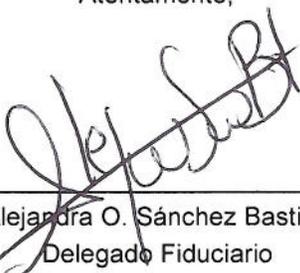
At'n.: Lic. Bryan Lepe Sánchez
Supervisor en Jefe de Emisoras
Av. Insurgentes Sur #1971
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
México, D.F.

**Ref: Información Anual 2014
Fid/ 302791 HSBC México**

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, Distrito Federal, al 1er día del mes de Julio de 2015.

Atentamente,



Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

**Fideicomiso Irrevocable Número
F/302791
Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria)**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2014 y
2013, e Informe de los auditores
independientes del 28 de abril de 2015

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791
Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria)

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2014 y 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados de variaciones en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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 libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros 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 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 en su conjunto.

Deloitte

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 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados 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. Carlos M. Panaja Flores

28 de abril de 2015

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791
Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos)

Activos	Notas	2014	2013
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 140,439,770	\$ 181,511,152
Inversiones a corto plazo	5	564,114,224	762,731,291
Vertex Playa Monumentos, S. de R. L. de C. V. - parte relacionada		<u>444,385</u>	<u>444,385</u>
Total del activo circulante		704,998,379	944,686,828
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	898,424,253	727,132,656
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		<u>27,048,509</u>	<u>20,694,164</u>
Total		<u>\$ 1,630,471,141</u>	<u>\$ 1,692,513,648</u>
Pasivos			
Pasivo circulante:			
Otros pasivos y gastos acumulados		\$ <u>7,975,857</u>	\$ <u>6,720,969</u>
Total del pasivo		<u>7,975,857</u>	<u>6,720,969</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 1,622,495,284</u>	<u>\$ 1,685,792,679</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791
Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Estados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos)

	Notas	2014	2013
Ingresos:			
Ingreso por intereses		\$ 25,676,446	\$ 43,758,307
Ingreso por dividendos		21,330,754	-
Utilidad cambiaria - Neta		1,307,052	-
Ganancia en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	<u>-</u>	<u>93,199,979</u>
		48,314,252	136,958,286
Egresos:			
Pérdida en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	51,396,032	-
Gastos de administración, principalmente honorarios del administrador		40,047,873	36,669,977
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios		20,167,742	36,223,931
Pérdida cambiaria - Neta		<u>-</u>	<u>2,643,054</u>
		<u>111,611,647</u>	<u>75,536,962</u>
(Disminución) aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		\$ <u>(63,297,395)</u>	\$ <u>61,421,324</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791
Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria)

Estados de variaciones en los activos netos atribuibles
a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En pesos)

	2014	2013
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al inicio del año	\$ 1,685,792,679	\$ 1,624,371,355
(Disminución) aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>(63,297,395)</u>	<u>61,421,324</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al final del año	<u>\$ 1,622,495,284</u>	<u>\$ 1,685,792,679</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791
Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Disminución) aumento en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (63,297,395)	\$ 61,421,324
Ajustes por:		
Pérdida (ganancia) en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	51,396,032	(93,199,979)
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	<u>20,167,742</u>	<u>36,223,931</u>
	8,266,379	4,445,276
Cambios en el capital de trabajo:		
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(222,687,629)	(452,303,879)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(6,354,345)	(5,831,812)
Otros pasivos y gastos acumulados	<u>1,254,888</u>	<u>(7,145,579)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(219,520,707)</u>	<u>(460,835,994)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	<u>(20,167,742)</u>	<u>(36,223,931)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(20,167,742)</u>	<u>(36,223,931)</u>
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo	(239,688,449)	(497,059,925)
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo al principio del año	<u>944,242,443</u>	<u>1,441,302,368</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo al final del año	<u>\$ 704,553,994</u>	<u>\$ 944,242,443</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791
Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características más importantes

Con fecha 10 de marzo de 2011, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (el Fideicomiso), entre Vertex Real Estate, S. A. P. I. de C. V. (el Fideicomitente y Administrador), HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fiduciario), y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Representante Común), el cual, tiene como fecha de vencimiento el 14 de marzo de 2021.

El Fideicomiso tiene como fines establecidos invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de realizar la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas y crear un portafolio de activos inmobiliarios con inversiones en los diferentes subsectores inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el periodo de inversión para maximizar el potencial de valor al momento de desinvertirlo. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de inversiones generan al momento de la venta de dichos activos (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado). Este portafolio se creará a través de la adquisición de activos de inversión preferentemente ya construidos o en proceso de construcción para reducir el espectro de riesgo que el desarrollo inmobiliario presenta, sobre todo en sus fases iniciales de conceptualización y obtención de factibilidades. El Fideicomiso puede llevar a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos necesarios para cumplir con los fines para los que fue creado.

El 14 de marzo de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 16,711,350 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de cien pesos cada uno, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs). La emisión total fue por la cantidad de \$1,671,135,000.

Partes en el Fideicomiso -

Fiduciario:	HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC)
Fideicomitente y Administrador:	Vertex Real Estate, S. A. P. I. de C. V. (Vertex)
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
Representante Común:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (Deutsche)

Fines del Fideicomiso - Que el Fiduciario lleve a cabo las actividades y cumpla con las obligaciones descritas en la cláusula 2.4 del contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Fideicomiso, invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa al momento de realizar la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el monto total de la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios; (iii) realizar inversiones y realizar distribuciones a los tenedores con los flujos derivados de dichas inversiones; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico, en caso de que ésta sea requerida conforme al Fideicomiso). que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

Patrimonio del Fideicomiso - El patrimonio del Fideicomiso se integrará por (i) la aportación inicial, (ii) el monto total de la colocación, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con la cláusula 6.3 del contrato de Fideicomiso, (v) los flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con la cláusula 9.5 del contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Certificados Bursátiles Fiduciarios - Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita el Fiduciario en cumplimiento de este Fideicomiso, tendrán las siguientes características:

- a. Los tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a lo previsto en el contrato de Fideicomiso y en los Certificados Bursátiles incluyendo lo dispuesto por la cláusula 15.6 del contrato de Fideicomiso respecto a la sumisión a jurisdicción y derecho aplicable.
- b. Las distribuciones serán realizadas según se establece en la cláusula 9.4 del contrato de Fideicomiso y serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 9.3 del contrato de Fideicomiso.
- c. Los Certificados Bursátiles se denominarán en pesos.
- d. El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de cien pesos cada uno.
- e. Todos los Certificados Bursátiles vencerán el 14 de marzo de 2021.

Cuentas del Fideicomiso - En cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso abrirá las cuentas señaladas a continuación:

- i. Cuenta general - La deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario para: 1) en la fecha de emisión depositar el monto total de la colocación y 2) deberá mantener en depósito en la cuenta general, durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, la reserva de gastos y la reserva de administración; en el entendido, que a partir de la fecha de emisión y hasta la fecha del recalcule, el Administrador deberá calcular de manera trimestral los montos de la reserva de gastos y la reserva de administración a efecto de que (1) los montos que conforme la reserva de gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los gastos de mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la reserva de administración sean suficientes en todo momento para cubrir la contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del contrato de Fideicomiso.

- ii. Cuenta de inversiones - La cuenta la deberá abrir y mantener el Fiduciario, para el día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de préstamos, para pagar gastos de inversión, o para realizar inversiones o inversiones adicionales), el Fiduciario transferirá de la cuenta general y/o de la cuenta de flujos, según sea el caso, a la cuenta de inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.
- iii. Cuenta de flujos - El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones.

Distribuciones - Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 9.3 del contrato de Fideicomiso. Las distribuciones realizadas a los tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación:

- a. Primero, el 100% de los flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea igual al monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno,
- b. Segundo, el 100% de los flujos depositados en la cuenta de flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea suficiente para proporcionar a los tenedores una tasa interna de retorno anual del 9% sobre el monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente,
- c. Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (a) y (b) anteriores, la totalidad de los flujos remanentes en la cuenta de flujos deberán ser pagados a los tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso (2) siguiente sea equivalente al 20% de: (i) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (b) anterior y (ii) los recursos que se distribuyan a los tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (c): (1) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (c) será entregado a los tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (c) será entregado al Administrador como comisión por desempeño,
- d. Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, la totalidad de los flujos remanentes en la cuenta de flujos deberán ser pagados a los tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (d) será entregado a los tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (d) será entregado al Administrador como comisión por desempeño.

Comité Técnico - De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del contrato de Fideicomiso se establece un Comité Técnico que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- Estará integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes.
- Los tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la cláusula 3.2(a) del contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados.

- Cada tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la cláusula 3.2 del contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y/o el listado de tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso.
- El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la cláusula 3.2 del contrato de Fideicomiso.
- El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.
- Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico.
- Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a una persona que podrá no ser miembro como secretario.
- El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador.
- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes.

Régimen Fiscal - Se pretende que el Fideicomiso cumpla con los requisitos contenidos en la Ley de Impuesto Sobre la Renta (LISR) para ser considerado como un Fideicomiso de Inversión de Capital de Riesgo, conocido como FICAP, por lo que dentro del objeto principal del mismo estaría que el Fiduciario invierta en el capital de sociedades mexicanas residentes en México cuyas acciones no se encuentren listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (u otro mercado de valores) al momento de la inversión, participar en su consejo de administración para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento y se les deberá dar el tratamiento fiscal del artículo 193 de la LISR.

Los requisitos para poder tributar como un FICAP, de acuerdo con el artículo 192 de la LISR son los siguientes:

- a. Que el fideicomiso se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México para actuar como tal en el país;
- b. Que el fin primordial del fideicomiso sea invertir en el capital de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa al momento de la inversión y participar en su consejo de administración para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento;
- c. Que al menos el 80% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en las acciones que integren la inversión en el capital o en financiamiento otorgados a las sociedades promovidas a las que se refiere la fracción II anterior y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda;
- d. Que las acciones de las sociedades promovidas que se adquieran no se enajenen antes de haber transcurrido al menos un periodo de dos años contado a partir de la fecha de su adquisición;
- e. Que el fideicomiso tenga una duración máxima de 10 años.

La fracción VII del artículo 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece que en caso de no cumplirse con alguno de los requisitos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 192 de la ley de referencia, se estaría a lo dispuesto en el artículo 13 de la propia ley, lo cual resultaría en la necesidad de cumplir con ciertas obligaciones adicionales, como pagos provisionales, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del Fideicomiso, así como, eventualmente, por algunos fideicomisarios.

Lugar de operaciones - El principal lugar de operaciones del Fideicomiso es en la Ciudad de México, Distrito Federal.

2. Nuevas IFRS y modificaciones a las normas

a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2014*

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 *Entidades de Inversión*

El Fideicomiso aplicó las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión de forma anticipada a partir del 1 de enero de 2012. Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que una entidad que reporta y que cumpla con la definición de una entidad de inversión, no consolide a sus subsidiarias y en su lugar, valúe sus subsidiarias a valor razonable a través de resultados en sus estados financieros consolidados o individuales.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que una entidad de reporte:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proveerles de servicios de gestión de inversiones;
- Se comprometa con el inversionista(s) a que el propósito del negocio es invertir los fondos únicamente para obtener un retorno proveniente de la apreciación del capital, ingresos por inversiones o ambos; y
- Valúe y evalúe el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Se han realizado modificaciones consiguientes a la IFRS 12 y a IAS 27 para introducir nuevos requerimientos de revelaciones para las entidades de inversión.

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

Las modificaciones a IAS 32 aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones aclaran el significado de “actualmente tiene el derecho legal efectivo de compensación” y “realización y liquidación simultánea”.

El Fideicomiso ha evaluado si algunos de sus activos y pasivos financieros califican para ser compensados conforme al criterio indicado en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no tuvo impacto en los montos reconocidos en los estados financieros.

IFRIC 21 Gravámenes

En el año actual, el Fideicomiso 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 de 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 aplicación de esta Interpretación no ha tenido impacto significativo en las revelaciones o en los montos reconocidos en los estados financieros.

b. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

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

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*³

IFRS 15, *Ingresos por Contratos con Clientes*²

Modificaciones a la IFRS 11, *Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas*¹

Modificaciones a la IAS 27, *Estados financieros separados*¹

¹ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

² Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada

³ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

3. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones en subsidiarias que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

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. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 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 el Fideicomiso 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.

c. **Bases de presentación de los activos financieros a valor razonable**

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

El Fideicomiso adoptó anticipadamente a partir del 1 de enero de 2012 las adecuaciones a la IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, de acuerdo a las cuales, es considerado una entidad de inversión, y por tanto, tiene una excepción de consolidar sus subsidiarias o aplicar la IFRS 3 “Combinación de negocios” cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir sus inversiones en subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias directas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la que se muestra más adelante, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas (Ver Nota 6).

Subsidiaria	% de tenencia accionaria		Actividad principal	Lugar de negocios
	2014	2013		
Vertex Playa Monumentos, S. de R. L. de C. V. (Vertex Playa Monumentos)	95	95	Construcción de desarrollo Hotelero	Los Cabos, Baja California Sur
Vertex Residencial Cuajimalpa, S. A. P. I de C. V. (Residencial Cuajimalpa)	85	95	Construcción de desarrollo residencial	México, D.F.
Vertex Residencial GDL, S. A. P. I. de C. V. (Residencial GDL) y subsidiaria	95	95	Construcción de desarrollos residenciales	Guadalajara, Jalisco
Vertex Hotel DF, S. A. P. I de C. V. (Hotel DF)	95	95	Administración de desarrollo Hotelero	México, D.F.
VHG Promotora Iztacalco, S. A. P. I. de C. V. (Promotora Iztacalco)	81	81	Construcción de desarrollos residenciales	México, D.F.
VRX Centenario Comercial, S. de R.L. de C.V. (Centenario Comercial)	95	95	Construcción de desarrollos comercial	México, D.F.

Ninguna de estas subsidiarias tiene actividades relacionadas a actividades de inversión del Fideicomiso, que es considerado una entidad de inversión. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no existen restricciones significativas en las subsidiarias mencionadas.

d. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. *Activos financieros*

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros “a valor razonable con cambios a través de resultados” (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones “conservadas al vencimiento” y “préstamos y cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. Activos financieros a FVTPL

Estos activos comprenden las subsidiarias del Fideicomiso, en consideración de la exención de consolidación señalada por las modificaciones a IFRS 10. La evaluación de su desempeño se basa en la determinación del valor razonable de estas subsidiarias, que es llevada a cabo por valuadores expertos independientes en consideración de los lineamientos de IFRS 13, “Medición del valor razonable”. Los cambios en el valor razonable de cada subsidiaria que se registren cada periodo, son llevados directamente al estado de resultados y otros resultados integrales.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados fueron valuados a valor razonable como costo atribuido y de acuerdo al análisis realizado los criterios considerados fueron los siguientes:

- Desarrollos Hoteleros, se consideran estabilizados cuando su construcción ha sido terminada y tengan la ocupación promedio de hoteles comparables en la misma zona o alcancen tres años de operación a partir de su apertura, lo que ocurra primero.
- Desarrollos Residenciales, se consideran estabilizados cuando se termina la construcción de la fase correspondiente o se tiene el 70% vendido de la misma fase.
- Centros Comerciales / Edificios de Oficinas, se consideran estabilizados cuando alcanzan el 85% de ocupación.

3. Inversiones conservadas al vencimiento

Inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que el Fideicomiso tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones conservadas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro.

4. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, 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.

5. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados; se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce 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.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Para activos financieros valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

6. Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

f. *Transacciones en monedas extranjeras*

Al preparar los estados financieros del Fideicomiso, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo.

g. *Impuestos a la utilidad*

El Fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como FICAP, por consiguiente, las operaciones del Fideicomiso deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso no es sujeto del impuesto sobre la renta ni se reconoce el impuesto diferido y estará libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

h. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

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. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

i. ***Pasivos financieros***

1. **Clasificación como deuda o capital**

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

Clasificación activos netos

Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las IFRS. El vencimiento de los CKDs impone una obligación de pago. IFRS provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios y ha determinado que la clasificación de activos netos, representa la realidad económica de la emisión de los CKDs, los cuales se muestran en el estado de posición financiera.

2. **Instrumentos de capital**

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos del Fideicomiso luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por el Fideicomiso se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

3. **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

4. **Otros pasivos financieros**

Otros pasivos financieros, (incluyendo otros pasivos y gastos acumulados), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva antes descrito.

5. **Baja de pasivos financieros**

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

j. *Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios*

Los activos netos atribuibles a los tenedores se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) el monto total de la colocación, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con la cláusula 6.3 del contrato de Fideicomiso, (v) los flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con la cláusula 9.5 del contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios. Las distribuciones correspondientes a los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios son reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales como costo financiero.

k. *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo antes descrito, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

l. *Estado de flujo 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 operación, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

m. *Contingencias*

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del

Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de Entidades de Inversión

Para calificar como una entidad de inversión se deben de cumplir con los siguientes tres requisitos a los cuales el Fideicomiso cumple y se consideraría como una entidad de inversión.

- i. Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.
- ii. Su propósito de negocio es invertir los fondos para generar retornos como una apreciación del capital e ingresos por inversiones, o ambos.
- iii. Mide y evalúa el desarrollo de sustancialmente todas sus inversiones a valor razonable.

Una entidad de inversión no consolida sus subsidiarias ni aplica la IFRS 3 de combinaciones de negocios y en lugar de eso mide sus inversiones en subsidiarias a su valor razonable a través de utilidades o pérdidas en resultados. No obstante, cuando dichas subsidiarias provean servicios relacionados a las inversiones de la entidad de inversión (como servicios de asesoría en las inversiones, administración de las inversiones, soporte sobre las inversiones o servicios administrativos) serán consolidadas.

Deuda o patrimonio - clasificación

Los instrumentos de deuda y de renta variable emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros (representados como activos netos) o como capital, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRS. La duración limitada del Fideicomiso impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La Administración del Fideicomiso ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como activos netos. Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción. En particular, el Fideicomiso determinó que, de conformidad con el contrato: i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso en la liquidación (según los criterios de la IAS32), y ii) los Certificados Bursátiles no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.

Documentos por cobrar a partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fideicomiso mantiene documentos por cobrar a largo plazo con Vertex Playa Monumentos y Centenario Comercial. Dichos recursos fueron utilizados para el desarrollo de los proyectos que mantiene cada entidad subsidiaria.

La Administración del Fideicomiso considera que ya que la realización de estas partidas no están contempladas, ni es probable que su realización se produzca en un futuro previsible, estas partidas son en esencia, una parte de la inversión de esta operación.

Para la determinación del valor razonable de Vertex Playa Monumentos y Centenario Comercial al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se consideran los importes del capital contable de cada subsidiaria a esas fechas, así como la deuda a largo plazo que mantiene cada subsidiaria con el Fideicomiso; ambos importes se incluyen como parte de los activos financieros a valor razonable.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

Algunas IFRS requieren o permiten a las entidades medir o revelar el valor razonable de los activos, pasivos o de sus instrumentos de capital. Cuando el precio de un artículo idéntico no es observable, el Fideicomiso estima el valor razonable usando técnicas de valuación. En particular, el Fideicomiso mide sus activos financieros a su valor razonable, como se describe en la Nota 3e. Además, a pesar de que no hay riesgo de incertidumbre en la estimación del ajuste a valor en libros, el Fideicomiso da a conocer el valor razonable de sus activos financieros, tal como se describe en las Notas 6 y 7g.

5. **Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo**

	2014	2013
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 140,439,770	\$ 181,511,152
Equivalentes de efectivo:		
Inversiones a corto plazo	<u>564,114,224</u>	<u>762,731,291</u>
	<u>\$ 704,553,994</u>	<u>\$ 944,242,443</u>

Para las inversiones, que son a corto plazo, el Fideicomiso ha invertido en operaciones de mesa de dinero a plazos de uno a tres días con Instrumentos Gubernamentales, operaciones comprendidas dentro de las operaciones permitidas en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, se realizó una operación de inversión a plazo fijo, con fecha de vencimiento al último día del cada mes y otra inversión a plazo de uno a tres días.

El monto total del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo es controlado de acuerdo al contrato del Fideicomiso a través de las siguientes cuentas:

	2014	2013
Cuenta general	\$ 564,114,224	\$ 762,731,291
Cuenta de reserva de mantenimiento	99,563,156	102,661,984
Cuenta de reserva de administración	<u>40,876,614</u>	<u>78,849,168</u>
	<u>\$ 704,553,994</u>	<u>\$ 944,242,443</u>

En el caso de las cuentas de mantenimiento y administración, éstas se administran bajo inversiones de overnight y se mantienen para cumplir compromisos a corto plazo y de operación (día a día). La cuenta general se mantiene en inversiones de un día; sin embargo, el propósito de esta cuenta es cumplir con los requisitos de inversión que tiene el Fideicomiso.

6. **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Las inversiones en subsidiarias se expresan a su valor razonable con cambios en resultados. A continuación se incluye el detalle de las inversiones en subsidiarias y sus fines:

- i. El día 11 de junio de 2012, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida Vertex Playa Monumentos, S. de R. L. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 2,850 partes sociales, con valor de \$2,850, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$236,422,957 al 31 de diciembre de 2014.

La principal actividad de la sociedad será la construcción y operación de un proyecto hotelero ubicado en Cabo San Lucas, Baja California Sur.

- ii. El día 8 de noviembre de 2012, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida Vertex Residencial Cuajimalpa, S. A. P. I. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 47,500 partes sociales, con valor de \$47,500, siendo la participación del 85% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$164,228,742 al 31 de diciembre de 2014.

La principal actividad de la sociedad es la adquisición de terrenos, obtención de permisos y licencias, diseño, construcción y comercialización de un desarrollo inmobiliario, que iniciará su construcción en el tercer trimestre del año 2014 en la delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal.

- iii. El día 5 de febrero de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida Vertex Residencial GDL, S. A. P. I. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 47,500 partes sociales, con valor de \$47,500, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$104,058,349 al 31 de diciembre de 2014.

La principal actividad de la sociedad es la adquisición de terrenos, obtención de permisos y licencias, diseño, construcción y comercialización de dos desarrollos inmobiliarios ubicados en Zapopan, Jalisco, denominados "Vista Magna" y "Vista Lomas".

- iv. El día 25 de febrero de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida Vertex Hotel DF, S. A. P. I. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 47,500 partes sociales, con valor de \$47,500, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$177,369,057 al 31 de diciembre de 2014.

La principal actividad de la sociedad es la tenencia del 33.33% de las acciones de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex), quien a su vez es propietaria del Hotel Four Seasons, ubicado en la Ciudad de México.

- v. El día 1 de julio de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida VHG Promotora Iztacalco, S. A. P. I. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 53,833 partes sociales, con valor de \$53,833, siendo la participación del 81% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$80,449,513 al 31 de diciembre de 2014.

La principal actividad de la sociedad es la adquisición de terrenos, obtención de permisos y licencias, diseño, construcción y comercialización de un desarrollo inmobiliario, que iniciará su construcción en el primer trimestre del año 2014 en la delegación Iztacalco, Distrito Federal.

- vi. El día 19 de diciembre de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida VRX Centenario Comercial, S. de R. L. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 2,850 partes sociales, con valor de \$2,850, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$614,650 al 31 de diciembre de 2014.

La principal actividad de la sociedad será el arrendamiento de locales comerciales de una plaza comercial que iniciará su construcción en el tercer trimestre del año 2014 en el Distrito Federal.

Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultado integral.

a. El valor razonable de la inversión en subsidiarias al 31 de diciembre, es como sigue:

	2014	2013
Inversión directa -		
Vertex Playa Monumentos	\$ 236,426,757	\$ 84,087,487
Residencial Cuajimalpa	154,102,091	19,394,751
Residencial GDL	117,747,589	95,371,466
Hotel DF	244,748,528	264,724,731
Promotora Iztacalco	70,822,537	50,911,860
Centenario Comercial	<u>(121,493)</u>	<u>295,226</u>
	<u>823,726,009</u>	<u>514,785,521</u>
Documentos por cobrar -		
Vertex Playa Monumentos	67,573,244	212,347,135
Centenario Comercial	<u>7,125,000</u>	<u>-</u>
	<u>74,698,244</u>	<u>212,347,135</u>
Total de valor razonable	<u>\$ 898,424,253</u>	<u>\$ 727,132,656</u>

b. La (pérdida) ganancia en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre, es como sigue:

	2014	2013
Vertex Playa Monumentos	\$ (16,992,121)	\$ (1,474,176)
Residencial Cuajimalpa	(8,668,902)	(1,505,249)
Residencial GDL	(3,380,047)	17,021,787
Hotel DF	(19,976,203)	87,198,660
Promotora Iztacalco	(1,962,040)	(7,718,769)
Centenario Comercial	<u>(416,719)</u>	<u>(322,274)</u>
	<u>\$ (51,396,032)</u>	<u>\$ 93,199,979</u>

7. Instrumentos financieros

Factores de los riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

a. *Políticas contables significativas*

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

b. *Categorías de instrumentos financieros*

	2014	2013
<i>Activos financieros</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 140,439,770	\$ 181,511,152
Inversiones a corto plazo	564,114,224	762,731,291
Deudores diversos	444,385	444,385
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	898,424,253	727,132,656
<i>Pasivos financieros a costo amortizado</i>		
Otros pasivos y gastos acumulados	7,975,857	6,720,969

c. *Riesgo de mercado*

1. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo cambiario surge cuando transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos están denominados en una moneda que no es la moneda funcional. Derivado de que el Fideicomiso ha identificado al peso mexicano como su moneda funcional, se han establecido límites en la posición de moneda extranjera como política de tesorería para administrar dicho riesgo.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo de tipo de cambio debido a que las operaciones realizadas y su efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo fueron principalmente pactados en pesos.

Las exposiciones a este riesgo generadas provienen de inversiones de capital, ventas (pronosticadas) y compras (pronosticadas), cuando éstas están denominadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo cambiario de moneda extranjera.

2. Riesgo de los precios

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo de cambios en los precios debido a que no tuvo inversiones clasificadas como disponibles para la venta o con fines de negociación, ni commodities. La política del Fideicomiso es invertir en títulos gubernamentales de conformidad con las pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

3. Riesgo del valor de mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo del valor de mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés, ya que desde su constitución no ha tenido préstamos.

d. **Riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como efectivo.

e. **Riesgo crediticio**

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo crediticio ya que no ha realizado operaciones a crédito importantes con terceros; sólo otorgó un préstamo a sus subsidiarias Vertex Playa Monumentos y Centenario Comercial, el cual se considera dentro del reconocimiento de la misma a valor razonable con cambios en resultados.

f. **Riesgo de liquidez**

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

g. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

A continuación se analizan los instrumentos financieros valuados a su valor razonable. Los niveles de valuación se definen como sigue:

- Nivel 1- Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2- Entradas diferentes a los precios cotizados del nivel 1, que son observables para los activos y pasivos, ya sean de forma directa (como precios) o indirecta (derivados de los precios).
- Nivel 3- Entradas a los activos y pasivos que no están basados en información de mercado.

Los únicos activos del Fideicomiso valuados a valor razonable con cambios en resultados son sus subsidiarias, derivado de la adopción anticipada de la excepción de consolidación que las modificaciones a IFRS 10 proporcionan a las entidades de inversión.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre, son como sigue:

Activo	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales	Dato (s) de entrada no observables significativos
	2014	2013			
Vertex Playa Monumentos	\$ 304,000,001	\$ 296,434,622	Nivel 2	Costos	N/A
Residencial Cuajimalpa	154,102,091	19,394,751	Nivel 2	Costos	N/A
Residencial GDL	117,747,589	95,371,466	Nivel 2	Costos	N/A
Hotel DF	244,748,528	264,724,731	Nivel 3	Ingresos	(1)
Promotora Iztacalco	70,822,537	50,911,860	Nivel 2	Costos	N/A
Centenario Comercial	<u>7,003,507</u>	<u>295,226</u>	Nivel 2	Costos	N/A
	<u>\$ 898,424,253</u>	<u>\$ 727,132,656</u>			

- (1) Los principales datos de entrada no observables son los flujos futuros y la tasa de descuento utilizadas.

Las acciones de las subsidiarias del Fideicomiso no se negocian en mercados activos por lo que no se considera que sus valores razonables sean de Nivel 1.

El criterio utilizado en la valuación es “estabilizado” y una vez hecho el análisis se le dio un valor razonable a los activos.

Para determinar el valor de cada activo inmobiliario, se utilizó el siguiente criterio de valuación:

- Desarrollos Hoteleros, se consideran estabilizados cuando su construcción ha sido terminada y tengan la ocupación promedio de hoteles comparables en la misma zona o alcancen tres años de operación a partir de su apertura, lo que ocurra primero.
- Desarrollos Residenciales, se consideran estabilizados cuando se termina la construcción de la fase correspondiente o se tiene el 70% vendido de la misma fase.
- Centros Comerciales / Edificios de Oficinas se consideran estabilizados cuando alcanzan el 85% de ocupación.

La valuación considerada de Nivel 3, se debe a que los valores razonables fueron determinados utilizando técnicas de valuación (como se describe el enfoque de ingresos abajo).

Excepto por lo que se mencionó anteriormente, la administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
 - Flujos de Caja Descontados (“FCD”): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.
 - Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, Certificados Bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.
 - Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
- iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.
 - Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
 - Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

- Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

8. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios (tenedores de los Certificados) estarán constituidos como se expresa a continuación:

- i. Por la aportación inicial.
- ii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los certificados bursátiles.
- iii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los certificados bursátiles.
- iv. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión del portafolio y de las compañías del portafolio que el fideicomiso adquiriera con motivo de las inversiones.
- v. Por los flujos.
- vi. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo fideicomitado y sus rendimientos; y
- vii. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el fideicomiso o documentos relacionados.

El patrimonio legal del Fideicomiso está constituido por el producto de la colocación, la co-inversión del Fideicomitente, costos relacionados con el capital y los resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el patrimonio del Fideicomiso asciende a:

Certificados	Descripción	Importe
16,711,350	Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados como "Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's)"	\$ 1,671,135,000

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

9. Saldos en moneda extranjera

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2014	2013
Dólares americanos:		
Posición activa	<u>796,233</u>	<u>795,829</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 11,718,957</u>	<u>\$ 10,406,656</u>

- b. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre de		28 de abril de
	2014	2013	2015
Pesos por dólar americano	\$ <u>14.7180</u>	\$ <u>13.0765</u>	\$ <u>15.3213</u>

10. Transacciones con partes relacionadas

a. *Honorarios de administración*

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 10 de marzo de 2011, el Fideicomiso designó a Vertex Real Estate, S. A. P. I. de C.V., como su Administrador con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones. La Contraprestación por Administración consistirá en una cantidad equivalente al 2% del Monto Bruto Destinado a Inversiones, calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el Periodo de Inversión; y desde la fecha en que termine el Periodo de Inversión y hasta la Fecha de Terminación, del 2% del Monto Total Invertido Actual, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; en el entendido, que la Contraprestación por Administración pagadera trimestralmente al Administrador conforme al presente Contrato deberá ser ajustada cada año calendario para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México. El contrato del Administrador establece que podrá dar por terminado los servicios del Administrador por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador. En caso de que se quiera destituir al Administrador sin causa tendrá que ser por una resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% de los Certificados Bursátiles.

11. Compromisos

- a. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Administración no tiene conocimiento de ningún compromiso o acción legal que pudiera tener un efecto material en las condiciones financieras del Fideicomiso o en sus resultados.
- b. El Fideicomiso tiene compromisos actuales de proporcionar soporte financiero a sus subsidiarias que se encuentra integrado como sigue:

Subsidiaria	Capital invertido al 31 de diciembre de 2014	Monto comprometido de la inversión	Monto pendiente de invertir al 31 de diciembre de 2014
Vertex Playa Monumentos	\$ 304,000,000	\$ 304,000,000	\$ -
Residencial Cuajimalpa	164,276,242	190,000,000	25,723,758
Residencial GDL	104,105,849	190,000,000	85,894,151
Hotel DF	167,528,958	168,305,788	776,830
Promotora Iztacalco	80,503,346	190,000,000	109,496,654
Centenario Comercial	<u>7,742,500</u>	<u>301,150,000</u>	<u>293,407,500</u>
	<u>\$ 828,156,895</u>	<u>\$ 1,343,455,788</u>	<u>\$ 515,298,893</u>

- c. Con fecha 17 de junio de 2014, Residencial Cuajimalpa celebró un contrato de compra-venta de derechos de copropiedad con Inmobiliaria Parque Reforma, S. A. de C. V. para la adquisición de un terreno ubicado en el Distrito Federal por un monto de \$150,000,000. Dicha contraprestación se acordó liquidar de la siguiente manera: a) la cantidad de \$80,000,000, mediante pago en efectivo a la fecha de firma del contrato de compra-venta, b) la cantidad de \$20,000,000, mediante compensación contra la obligación de pago del crédito que Residencial Cuajimalpa otorgó en 2013 a Inmobiliaria Parque Reforma, S. A. de C. V. por la misma cantidad, y c) la cantidad de \$50,000,000, a pagar en un plazo de un año contado a partir de la fecha de firma del contrato de compra-venta.

Como parte de la transacción, el Fideicomiso asumió la obligación de pago por lo cual estableció una carta de crédito doméstica standby irrevocable por un monto máximo de \$50,000,000, en favor de Inmobiliaria Parque Reforma, S. A. de C. V., que tiene como propósito garantizar el pago del remanente en caso de que Residencial Cuajimalpa no liquide dicha obligación en la fecha de vencimiento.

12. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2015, por el Ing. Adrián Aguilera Pineda, Director General Adjunto del administrador del Fideicomiso, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso y de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

* * * * *