



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/ 306606 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/306606

Estados financieros

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable Número F/306606:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha 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, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva 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 desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, 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 eficacia del control interno de la entidad. 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.

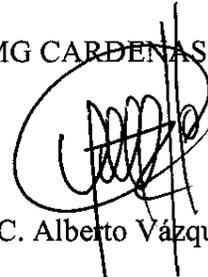
(Continúa)

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 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz

15 de abril de 2015.



Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Pesos)

Activo	Nota	2014	2013	Pasivo y activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Nota	2014	2013
Activo no circulante:				Pasivo no circulante:			
Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables	9	\$ <u>1,817,532,224</u>	<u>1,669,119,893</u>	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	11	\$ <u>2,821,009,930</u>	<u>2,613,599,404</u>
Total del activo no circulante		<u>1,817,532,224</u>	<u>1,669,119,893</u>	Total del pasivo no circulante		<u>2,821,009,930</u>	<u>2,613,599,404</u>
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	913,982,432	932,434,116	Cuentas por pagar		62,694	97,222
Partes relacionadas	10	72,644,320	-	Partes relacionadas	10	<u>12,439,715</u>	<u>10,723,892</u>
Impuestos por recuperar	8	29,298,188	22,779,301	Total del pasivo circulante		12,502,409	10,821,114
Pagos anticipados		<u>55,175</u>	<u>87,208</u>	Compromiso (nota 14)			
Total del activo circulante		1,015,980,115	955,300,625				
Total del activo		\$ <u>2,833,512,339</u>	<u>2,624,420,518</u>	Total del pasivo		\$ <u>2,833,512,339</u>	<u>2,624,420,518</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	9	\$ 263,080,712	156,230,047
Ingreso por intereses	7	30,626,738	52,628,225
Otros ingresos		80,299	-
Utilidad en cambios, neta		<u>-</u>	<u>57,178</u>
Ingresos netos de operación		<u>293,787,749</u>	<u>208,915,450</u>
Gastos de operación:			
Honorarios de administración	10	42,545,878	42,429,313
Gastos por otros honorarios		3,251,728	4,307,597
Gastos de emisión		1,121,890	853,285
Gastos por comisiones bancarias		261,375	490,978
Gastos de publicidad		20,084	48,812
Pérdida en cambios, neta		2,454	-
Gastos generales		<u>10</u>	<u>18,107</u>
Total de gastos de operación		<u>47,203,419</u>	<u>48,148,092</u>
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		\$ <u>246,584,330</u>	<u>160,767,358</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al inicio del año	11	\$ 2,613,599,404	2,461,501,706
Distribuciones efectuadas a los tenedores y fideicomitentes por impuestos federales pagados en el año	11	(39,173,804)	(8,669,660)
Incremento en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	11	<u>246,584,330</u>	<u>160,767,358</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al final del año		<u>\$ 2,821,009,930</u>	<u>2,613,599,404</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		\$ 246,584,330	160,767,358
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor	7	(30,626,738)	(52,628,225)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	9	<u>(263,080,712)</u>	<u>(156,230,047)</u>
Subtotal		(47,123,120)	(48,090,914)
Intereses cobrados	7	30,626,738	52,628,225
Impuestos por recuperar, incluyendo distribución de impuestos a Tenedores		(13,349,556)	(14,476,976)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	(72,644,320)	-
Cuentas por pagar		(34,528)	(1,924,386)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		1,715,823	29,300
Pagos anticipados		<u>32,033</u>	<u>(87,208)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		<u>(100,776,930)</u>	<u>(11,921,959)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Inversión en fideicomisos de proyecto	9	(421,020,693)	(1,439,124,334)
Retornos de patrimonio	9	503,345,939	86,076,265
Anticipos de gastos de inversión		<u>-</u>	<u>224,395</u>
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión		<u>82,325,246</u>	<u>(1,352,823,674)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(18,451,684)	(1,364,745,633)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		<u>932,434,116</u>	<u>2,297,179,749</u>
Al fin del año		\$ <u>913,982,432</u>	<u>932,434,116</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (el Fideicomiso) se constituyó el 14 de mayo de 2012 para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los Certificados). El domicilio del Fideicomiso y principal lugar de negocios es Santa Fé, No. 481, Piso 5, Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, 05349. Las siguientes son partes del Fideicomiso:

- i. Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar: Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. (“Planigrupo”) y Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577 (“Co-Inversionista Walton”).
- ii. Fideicomisarios: Los Tenedores de los Certificados, exclusivamente por lo que se refiere al derecho de recibir distribuciones de todo tipo, del Fideicomiso y el Fideicomisario en Segundo Lugar, por lo que se refiere al derecho de recibir distribuciones por desempeño.
- iii. Fiduciario Emisor: HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC).
- iv. Administrador: Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.
- v. Representante común: Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero.

El Fideicomiso liquidará sus activos en 7 años, con la opción de dos prórrogas de un año cada una, a su discreción y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, comprenden al Fideicomiso Irrevocable Número F/306606.

(2) Actividad y operaciones sobresalientes del Fideicomiso-

(a) Actividad-

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos y sub-vehículos de inversión creados en México, distribuir y administrar los activos atribuibles a los Fideicomisarios, realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (a) Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte de los activos atribuibles a los Fideicomisarios del Fideicomiso;
- (b) Establecer, mantener y administrar las cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las cuentas del Fideicomiso (incluyendo las inversiones permitidas);
- (c) De conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) (incluyendo la celebración del contrato de colocación) con el fin de llevar a cabo la emisión y oferta pública de los Certificados;
- (d) De conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”);
- (e) De conformidad con la ley aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la BMV;
- (f) Celebrar el contrato de Co-Inversión con el Co-Inversionista Walton y con el Fideicomitente en los términos del formato que se adjunta al Contrato del Fideicomiso;
- (g) Mantener y conservar la propiedad y titularidad de los activos atribuibles a los Fideicomisarios del Fideicomiso;
- (h) Preparar y proveer toda la información relacionada con los activos atribuibles a los Fideicomisarios del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este contrato y la ley aplicable, así como toda la información que sea requerida;
- (i) Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas;

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- (j) De conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, celebrar operaciones de cobertura a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido que la aprobación del Comité de Inversión no será necesaria para la contratación de las coberturas de tasa de interés que sean requeridas conforme a las líneas de crédito contratadas por el Fideicomiso, los vehículos de inversión y/o sub-vehículos de inversión; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos.

(b) Operación sobresaliente-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fideicomiso realizó las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales que se mencionan en la nota 9.

(3) Autorización y bases de presentación-**Autorización**

El 15 de abril de 2015, Sergio E. Peña y Alejandro Moreno Reyes, Director de Finanzas y Director de Administración, respectivamente, de Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. como Administrador del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de presentación**(a) Declaración sobre cumplimiento-**

La información financiera adjunta ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en Inglés).

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(b) Bases de medición-

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de la inversión en los certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables, los cuales son registrados y valuados a su valor razonable, así como los certificados bursátiles clasificados como deuda, los cuales también han sido registrados y valuados a su valor razonable.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara.

(c) Empleo de juicios y estimaciones-

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la nota 6.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros adjuntos se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros:

1) Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

Información respecto a juicios críticos aplicados 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 se incluyen en la siguiente nota:

- i. Nota 9 - Inversión en certificados de fideicomisos de proyecto no consolidables.
- ii. Nota 11 - Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

2) Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:

A continuación se mencionan los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año:

i. Mediciones de valor razonable-

Algunos de los activos del Fideicomiso se miden a su valor razonable en los estados financieros. El Fideicomiso estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas del Fideicomiso, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva del Fideicomiso para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

ii. Jerarquía del valor razonable-

Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización (no-ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios);
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describen en la nota 12.

(d) Moneda funcional y de informe-

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o \$, se trata de pesos mexicanos y cuando se hace referencia a dólares o “US\$”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

Los estados financieros adjuntos se presentan en pesos mexicanos (o “\$”), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros.

(4) Resumen de las principales políticas contables-

A continuación se indican las principales políticas contables, las cuales se han aplicado de manera consistente.

(a) Consolidación de Fideicomisos de proyecto-

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la IFRS 10 “*Estados Financieros Consolidados*”, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia sus inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Consecuentemente, las inversiones en los fideicomisos de proyectos, en las que el Fideicomiso ejerce control, no se consolidan. Dichas inversiones son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultados.

(b) Operaciones en moneda extranjera-

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio de esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta.

(c) Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados-**i. Clasificación-**

El Fideicomiso clasifica sus inversiones en inversión en vehículos de proyectos y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

Inversiones en Vehículos de Proyectos

Las distribuciones que se reciban por las inversiones en vehículos de proyectos se reconocerán como una disminución en la inversión en vehículos de proyectos, cuando estos se reciban.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

El Fideicomiso tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados y las Aportaciones de los Fideicomitentes en Segundo Lugar.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Tanto para los Tenedores de los Certificados como los Fideicomitentes en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son prorata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros, razón por la cual se consideran como pasivo.

ii. Reconocimiento-

Los pagos provisionales que el Fideicomiso reciba de sus inversiones en vehículos de proyecto (activos financieros) los compensará contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitentes (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes.

iii. Medición-

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en los estados de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en la nota 12.

iv. Bajas-

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Las ganancias y pérdidas realizadas en la bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. Compensación-

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibe de sus inversiones en vehículos de proyectos (activos financieros) los compensa contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitentes (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

(d) Instrumentos financieros-**i. Activos financieros no derivados-**

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias e inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales o libres de riesgo, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato del Fideicomiso. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Cuentas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Posterior al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos las partidas por deterioro.

ii. Pasivos financieros no derivados-

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(e) Activos por impuestos a favor-

Los activos por impuestos a favor se integran por impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar, impuesto sobre la renta (ISR) retenido bancario e impuesto sobre la renta a favor por distribuir.

(f) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios recibidos.

(g) Gastos de emisión-

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se reconocen en resultados cuando se incurren.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(h) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Sin embargo, realiza actividades empresariales, por lo que se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta (ISR), Impuesto al Valor Agregado (IVA) y hasta 2013, del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), de acuerdo con la legislación fiscal vigente. El Fideicomiso determinará en materia de ISR, el resultado o crédito fiscal, según corresponda, y éste deberá ser asignado a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso; asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución del patrimonio cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

En ningún caso el fiduciario será responsable del cálculo o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del fideicomitente, eximiendo al fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

(i) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición; y la utilidad en inversiones no realizada representa los incrementos en el valor razonable de las inversiones.

(j) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes-

La inversión que realizaron los tenedores y los fideicomitentes se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 32. El Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(k) Estado de flujos de efectivo-

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de actividades operación.

(l) 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 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.

(m) Pronunciamientos normativos adoptados recientemente-

Modificaciones a la IAS 32, Revelaciones - Compensación de Activos y Pasivos Financieros. Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones - Compensación de Activos y Pasivos Financieros. Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones a la IFRS 7, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1o. de enero de 2013 y períodos intermedios dentro de esos periodos anuales. Las revelaciones deben ser mostradas retrospectivamente para todos los periodos comparativos. Sin embargo, las modificaciones a IAS 32 son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1o. de enero de 2014, y permiten su aplicación anticipada.

Modificaciones a las IFRS, Mejoras anuales a IFRS ciclo 2009-2011 excepto por las modificaciones a IAS Las modificaciones anuales a IFRS ciclo 2009-2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1o. de enero de 2013.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(5) Riesgos relacionados con instrumentos financieros-*(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 4.

(b) Categorías de los instrumentos financieros

	<u>Grado</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos financieros:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	\$ 913,982,432	932,434,116
Partes relacionadas	1	72,644,320	-
Impuestos por recuperar	1	29,298,188	22,779,301
Pagos anticipados	1	55,175	87,208
A valor razonable a través de resultados:			
Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables	3	1,817,532,224 =====	1,669,119,893 =====
Partes relacionadas por pagar	1	12,439,715	10,723,892
Cuentas por pagar	1	62,694	97,222
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	3	2,821,009,930 =====	2,613,599,404 =====

(c) Objetivos de la administración de riesgo financiero

La Administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversión sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y tasas de interés) y el de crédito y liquidez.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos:

(d) Marco de administración de riesgos financieros

i) 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. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

ii) Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso, a través de vehículos de inversión, tiene contratadas coberturas de seguros.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

iii) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

Administración del riesgo de mercado

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (dólares americanos).

Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los préstamos bancarios por pagar contratados por cada fideicomiso de proyecto.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, el Fideicomiso contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como “Caps”. La política del Fideicomiso es no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados en los fideicomisos de proyecto con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el resultado integral de financiamiento.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(6) Estimaciones contables y juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones-

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados por la Administración del Fideicomiso y se basan en la experiencia, adecuada a las condiciones actuales del mercado y otros factores.

En el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso que se describen en la nota 4, la Administración ha realizado las siguientes estimaciones de aquellas partidas que pueden tener un riesgo significativo y pudieran ocasionar un ajuste en los activos y pasivos de los próximos ejercicios, como se indica a continuación:

Estimación del valor razonable de las inversiones en Certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es propiedad de inversión y cuyo valor razonable se ha estimado con base en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores de bienes raíces independientes, las cuales son revisadas y aprobadas por la Administración.

La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo.

Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de bienes raíces menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año, (3) indicado por las ventas recientes de propiedades comparables con un precio real en el mercado. En la conciliación de estos tres enfoques, el valuador independiente utiliza una o la combinación de ellos para llegar al valor aproximado que tendría el inmueble en el mercado (nota 12).

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por Valuador Independiente, la cual es revisada y aprobada por la Administración.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

La IFRS 13 Medición a valor razonable tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una sola norma, un marco conceptual para la medición de dicho valor razonable y los requerimientos de revelación acerca de esas mediciones. Esta norma aplica cuando otra IFRS requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, IAS 17 Arrendamientos, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 Inventarios o el valor en uso en IAS 36 Deterioro de Activos de Larga Duración.

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

<u>Inversión con</u>	<u>2014</u>	<u>Tasa anual promedio</u>
HSBC 6288132998 contrato 508906	\$ 331,945,000	2.65%
Bancomer 0190319899 contrato 006590098	263,520,505	3.27%
HSBC 6288132964 contrato 469996	115,327,000	2.96%
HSBC 6288133004 contrato 495514	113,816,020	2.96%
Banamex 9301933072 contrato 151997868	30,457,684	3.06%
HSBC 6288136825 contrato 500325	27,206,000	2.71%
HSBC 6288132972 contrato 470054	4,142,001	2.96%
	<hr/>	
Total en inversiones	886,414,210	
	<hr/>	
Efectivo disponible en bancos	27,568,222	
	<hr/>	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>913,982,432</u>	

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

<u>Inversión con</u>	<u>2013</u>	<u>Tasa anual promedio</u>
Banamex 9301933072 contrato 151997868	\$ 325,299,640	3.60%
HSBC 6288132964 contrato 469996	258,414,000	3.35%
Bancomer 0190319899 contrato 006590098	256,898,065	3.66%
HSBC 6288133004 contrato 495514	82,645,000	3.35%
HSBC 6288132972 contrato 470054	<u>9,026,000</u>	3.35%
Total en inversiones	932,282,705	
Efectivo disponible en bancos	<u>151,411</u>	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u><u>932,434,116</u></u>	

Los intereses generados por las inversiones por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, ascendieron a \$30,626,738 y \$52,628,225, respectivamente.

(8) Impuestos por recuperar-

Los impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integran como se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
IVA por recuperar	\$ 23,374,419	15,948,636
ISR retenido bancario	5,923,769	6,568,599
ISR a favor	<u>-</u>	<u>262,066</u>
	\$ 29,298,188	22,779,301
	=====	=====

Los pagos provisionales de ISR y las retenciones bancarias de ISR se consideran pagos provisionales de impuestos, mismos que serán distribuidos a los Tenedores, para que éstos se acrediten dichos pagos provisionales.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(9) Inversiones en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables-

Como se describe en la nota 2, el Fideicomiso (con una participación del 70.12%), en conjunto con Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. (“Planigrupo Real Estate”) (con una participación del 18.75%) y el Co-Inversionista Walton (con una participación del 11.13%), crearon los siguientes vehículos de inversión:

- El 26 de octubre de 2012, el Fideicomiso creó un vehículo de propósito específico denominado “PG CKD A F/00927 Santa Catarina” (en lo sucesivo, “Fideicomiso Santa Catarina”) para adquirir cierto centro comercial denominado “El Paseo Santa Catarina”, transacción que fue cerrada el 21 de noviembre de 2012.

Al 31 de diciembre de 2014, las aportaciones (netas de reembolsos de patrimonio) por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso de proyecto Fideicomiso Santa Catarina sin incluir la valuación a valor razonable equivale a \$91,569,879.

- El 17 de enero de 2013, el Fideicomiso celebró el contrato de fideicomiso PG CKD F/00938, constituido con Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. Este fideicomiso irrevocable de administración con actividades empresariales fue creado con el objetivo de concentrar los gastos incurridos para la evaluación de nuevos vehículos de inversión, de conformidad con lo que se establece en el contrato de constitución del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2014, las aportaciones (netas de reembolsos de patrimonio) por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso de proyecto sin incluir la valuación a valor razonable equivalen a \$13,356,317.

- El 20 de febrero de 2013, el Fideicomiso celebró, a través de un vehículo de inversión previamente constituido denominado PG CKD B F/00928, el contrato de fideicomiso irrevocable con actividades empresariales número F/17319-1 del cual Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actúa como fiduciario, y el cual se constituyó como sub-vehículo de inversión.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

El 28 de febrero de 2013, dicho sub-vehículo de inversión adquirió mediante aportación efectuada por parte de ciertos Co-Inversionistas Terceros, un predio ubicado en el Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, México, con el objeto de llevar a cabo un proyecto comercial en el mismo, cuya inversión total fue de \$103,560,000. Esta inversión fue aprobada por el Comité de Inversión del Fideicomiso en sesión de fecha 12 de diciembre de 2012.

Al 31 de diciembre de 2014 las aportaciones (netas de reembolsos de patrimonio) por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso de proyecto sin incluir la valuación a valor razonable equivalen a \$14,836,159.

- El 4 de marzo de 2013, el Fideicomiso comenzó, a través de un vehículo de inversión constituido con Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado como el fideicomiso PG CKD C F/00929, la inversión de capital para el desarrollo de un proyecto comercial anclado por una tienda de autoservicio en la Ciudad de Oaxaca, México, cuya inversión total fue de \$465,897,992. Esta inversión fue aprobada por el Comité de Inversión del Fideicomiso en sesión de fecha 14 de agosto de 2012, así como por el Comité Técnico del mismo, en sesión de fecha 22 de agosto de 2012.

Al 31 de diciembre de 2014, las aportaciones (netas de reembolsos de patrimonio) por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso de proyecto sin incluir la valuación a valor razonable equivalen a \$128,720,926.

El día 17 de mayo de 2013, el Fideicomiso realizó, indirectamente a través de ciertos Vehículos de Inversión, por medio de diversos Contratos de Fideicomiso constituidos con Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, una inversión de capital para la adquisición de 8 centros comerciales y una participación en un centro comercial adicional. Los referidos 9 centros comerciales se encuentran ubicados dentro de la República Mexicana. La inversión total realizada, fue por la cantidad de \$3,145,000,000, cantidad que se compone tanto de capital como de deuda.

La inversión antes mencionada, fue debidamente aprobada mediante Asamblea de Tenedores de fechas 16 de enero de 2013, 19 de marzo de 2013 y 15 de mayo de 2013, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 las aportaciones (neto de reembolsos de patrimonio) por concepto de inversión del Fideicomiso en los fideicomisos de proyecto sin incluir la valuación a valor razonable equivale a \$770,821,896.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- Durante 2013 se crearon los fideicomisos PG CKD O F/00980 y PG CKD P F/00981. Al 31 de diciembre de 2014, dichos fideicomisos no tienen proyecto asignado; los fondeos realizados a esa fecha fueron para cubrir gastos iniciales y aportaciones para nuevos proyectos.

Al 31 de diciembre de 2014, las aportaciones por concepto de inversión del Fideicomiso (netas de reembolsos de patrimonio) en los fideicomisos mencionados sin incluir la valuación a valor razonable equivalen a \$701,200.

- El 10 de abril de 2014 se crearon los fideicomisos PG CKD Q F/01067 “Inmueble GFG Ensenada” adquiriendo un inmueble en Ensenada, Baja California , PG CKD R F/01068 “Inmueble GFG San José del Cabo” adquiriendo un inmueble en San José del Cabo y PG CKD S F/01069 “Inmueble Salvador Nava” adquiriendo un terreno en San Luis Potosí, San Luis Potosí, de éste último comenzando proceso de construcción durante diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, las aportaciones por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso de proyecto PG CKD Q F/01067 “Inmueble GFG Ensenada”, sin incluir la valuación a valor razonable equivalen a \$34,249,733.

Al 31 de diciembre de 2014, las aportaciones por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso de proyecto PG CKD R F/01068 “Inmueble GFG San José del Cabo”, sin incluir la valuación a valor razonable equivalen a \$74,765,725.

Al 31 de diciembre de 2014, las aportaciones por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso PG CKD S F/01069 “Inmueble Salvador Nava”, sin incluir la valuación a valor razonable equivalen a \$126,231,142.

- El 21 de agosto de 2014, el Fideicomiso realizó, a través de un vehículo de inversión constituido con CIBANCO, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado como el fideicomiso PG CKD D F/00930, la adquisición de un inmueble para el desarrollo de un proyecto comercial en la Ciudad de Zapopan, Jalisco, México, cuya inversión total será de aproximadamente \$227,000,000. Esta inversión fue aprobada por el Comité de Inversión del Fideicomiso en sesión de fecha 5 de marzo de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014 las aportaciones (netas de reembolsos de patrimonio) por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso de proyecto, sin incluir la valuación a valor razonable equivale a \$91,333,849.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- El 20 de noviembre de 2014, el Fideicomiso realizó, a través de un vehículo de inversión constituido con CIBANCO, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado como el fideicomiso PG CKD E F/00936, la adquisición de un inmueble para el desarrollo de un proyecto comercial en el municipio Naucalpan de Juárez, Estado de México, cuya inversión total será de aproximadamente \$309,000,000. Esta inversión fue aprobada por el Comité de Inversión del Fideicomiso en sesión de fecha 5 de noviembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014 las aportaciones (netas de reembolsos de patrimonio) por concepto de inversión del Fideicomiso en el fideicomiso de proyecto, sin incluir la valuación a valor razonable equivalen a \$94,580,481.

El monto original de la inversión realizada por el Fideicomiso a cada fideicomiso de proyecto (neto de reembolsos de patrimonio y distribuciones al fideicomiso) al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a \$1,441,167,307 y \$1,523,492,550 respectivamente.

Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables

Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 159,841,778
Aportaciones de patrimonio	1,439,124,333
Retornos de patrimonio, incluyendo distribuciones de ISR a favor	(86,076,265)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	<u>156,230,047</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,669,119,893
Aportaciones de patrimonio	421,020,693
Retornos de patrimonio, incluyendo distribuciones de ISR a favor	(535,689,074)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables	<u>263,080,712</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 1,817,532,224 =====

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la inversión en fideicomisos de proyecto así como su valor razonable es como se muestra a continuación:

Inversiones al 31 de diciembre de 2014:

<u>Inversiones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2013</u>	<u>Aportaciones de patrimonio</u>	<u>Retornos de patrimonio</u>	<u>Distribuciones de ISR a favor</u>	<u>Ajuste por valuación</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2014</u>
PG CKD A F/00927	\$ 212,916,450	-	(64,720,760)	(6,889,601)	26,280,990	167,587,079
PG CKD B F/00928	101,531,824	-	(55,044,200)	(138,054)	(2,077,011)	44,272,559
PG CKD C F/00929	158,028,731	-	(34,358,800)	(157,880)	(12,294,544)	111,217,507
PG CKD F/00938	10,701,099	-	-	(1,275,650)	(2,637,158)	6,788,291
PG CKD F F/00937	179,487,837	-	(52,730,240)	(3,977,269)	52,757,635	175,537,963
PG CKD G F/00972	142,533,118	-	(38,215,400)	(2,633,421)	64,929,008	166,613,305
PG CKD H F/00973	154,930,311	-	(34,243,139)	(2,717,784)	19,797,048	137,766,436
PG CKD I F/00974	140,186,904	-	(36,672,760)	(3,232,722)	40,442,903	140,724,325
PG CKD J F/00975	105,426,985	-	(32,255,200)	(1,957,923)	20,148,448	91,362,310
PG CKD K F/00976	101,516,308	-	(33,236,880)	(1,825,520)	14,002,933	80,456,841
PG CKD L F/00977	72,124,042	-	(19,563,480)	(1,386,650)	11,100,684	62,274,596
PG CKD M F/00978	57,243,113	-	(13,322,800)	(1,035,395)	12,366,055	55,250,973
PG CKD N F/00979	225,557,373	-	(81,970,280)	(5,114,143)	29,695,319	168,168,269
PG CKD D F/00930	(115,450)	91,123,489	-	(250)	(2,267,641)	88,740,148
PG CKD E F/00936	(72,309)	94,370,121	-	(237)	(41,689)	94,255,886
PG CKD O F/00980	36,261	140,240	-	(318)	(67,345)	108,838
PG CKD P F/00981	7,087,296	140,240	(7,012,000)	(318)	(116,233)	98,985
PG CKD S F/01069	-	126,231,145	-	-	(3,783,589)	122,447,556
PG CKD Q F/01067	-	34,249,733	-	-	(2,936,086)	31,313,647
PG CKD R F/01068	-	74,765,725	-	-	(2,219,015)	72,546,710
	<u>\$ 1,669,119,893</u>	<u>421,020,693</u>	<u>(503,345,939)</u>	<u>(32,343,135)</u>	<u>263,080,712</u>	<u>1,817,532,224</u>

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Inversiones al 31 de diciembre de 2013:

<u>Inversiones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2012</u>	<u>Aportaciones de patrimonio</u>	<u>Retornos de patrimonio</u>	<u>Ajuste por valuación</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2013</u>
PG CKD A F/00927	\$ 159,841,778	13,894,157	(28,048,000)	67,228,515	212,916,450
PG CKD B F/00928	-	69,880,359	-	31,651,465	101,531,824
PG CKD C F/00929	-	217,601,991	(54,522,265)	(5,050,995)	158,028,731
PG CKD F/00938	-	13,356,317	-	(2,655,218)	10,701,099
PG CKD F F/00937	-	169,349,264	(1,402,400)	11,540,973	179,487,837
PG CKD G F/00972	-	139,264,873	(1,402,400)	4,670,645	142,533,118
PG CKD H F/00973	-	146,546,877	-	8,383,434	154,930,311
PG CKD I F/00974	-	129,815,057	(701,200)	11,073,047	140,186,904
PG CKD J F/00975	-	96,093,824	-	9,333,161	105,426,985
PG CKD K F/00976	-	96,452,398	-	5,063,910	101,516,308
PG CKD L F/00977	-	69,690,782	-	2,433,260	72,124,042
PG CKD M F/00978	-	53,728,371	-	3,514,742	57,243,113
PG CKD N F/00979	-	215,596,623	-	9,960,750	225,557,373
PG CKD D F/00930	-	210,360	-	(325,810)	(115,450)
PG CKD E F/00936	-	210,360	-	(282,669)	(72,309)
PG CKD O F/00980	-	210,360	-	(174,099)	36,261
PG CKD P F/00981	-	7,222,360	-	(135,064)	7,087,296
	\$ 159,841,778	1,439,124,333	(86,076,265)	156,230,047	1,669,119,893

Con base a la resolución específica para el sector, emitida por el IASB el 31 de octubre del 2012, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión, por lo que su inversión en los Fideicomisos se reconoce a valor razonable.

Derivado de lo anterior los costos relacionados con la adquisición de dichos activos se reconocieron como gasto o ingreso en los resultados del período, con el objeto de dar cumplimiento a la norma contable. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó las valuaciones a valor razonable para cada fideicomiso de proyecto determinando un importe total de sus inversiones por \$1,817,532,224 y reconociendo una ganancia derivada de la valuación de \$263,080,712.

La ganancia derivada de valuación por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a \$263,080,712 y \$156,230,047, respectivamente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Los cambios en el valor razonable de la inversión en los fideicomisos de proyecto entre un periodo y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) Adquisiciones nuevas, ii) Construcción y mejoras y iii) Cambios en las condiciones de mercado.

(10) Operaciones y saldos con compañías relacionadas-

Las operaciones realizadas con su compañía relacionada Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. por concepto de Honorarios de Administración por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascendieron a \$42,545,878 y \$42,429,313, respectivamente.

El saldo por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2014 corresponde a distribuciones de patrimonio pendientes de recibirse a esa fecha, y se integra como se muestra a continuación:

Cuentas por cobrar:

PG CKD C F/00929	\$	34,358,800
PG CKD B F/00928		13,182,560
PG CKD I F/00974		8,063,800
PG CKD F F/00937		6,591,280
PG CKD N F/00979		4,277,320
PG CKD A F/00927		4,207,200
PG CKD M F/00978		<u>1,963,360</u>
	\$	72,644,320
		=====

El saldo por pagar a Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, ascendió a \$12,439,715 y \$10,723,892, respectivamente, y se generó por la operación antes mencionada, no genera intereses ni tiene vencimiento específico.

El Fideicomiso tiene compromisos derivados del contrato de Fideicomiso Irrevocable firmado el 14 de mayo de 2012, por concepto de comisión del Administrador (Honorarios de Administración), que será del 1.75% anual sobre la totalidad de los recursos netos de la emisión, la cual devengará en forma trimestral y se pagará por trimestres vencidos hasta la terminación del Fideicomiso. Asimismo, deberá pagar una comisión de desempeño en ciertas circunstancias, conforme a lo establecido en dicho contrato de Fideicomiso (ver nota 12(iv)).

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(11) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes-

El 18 de mayo de 2012, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión y oferta pública de 24,752,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo (CKD), con un valor nominal de \$100 cada uno, por una emisión total de \$2,475,200,000. Adicionalmente, el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Management aportaron \$1,100,175 cada uno.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se realizaron distribuciones efectuadas a los fideicomisarios por impuestos federales pagados por un importe de \$39,173,804 y \$8,669,659, respectivamente.

El 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto total de la inversión de los Tenedores y fideicomitentes era como se muestra a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Certificados</u>	<u>% Importe</u>	<u>Participación</u>
Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados de Capital de Desarrollo)	\$ 100	24,752,000	\$ 2,475,200,000	99.92%
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.			1,100,175	0.04%
Co-Inversionista Walton			<u>1,100,175</u>	<u>0.04%</u>
Total			\$ 2,477,400,350	100.00%
			=====	=====

Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes:

Saldo al 1o. de enero de 2013	\$ 2,461,501,706
Distribución por inversión por impuestos federales pagados en el año	(8,669,660)
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	<u>160,767,358</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2,613,599,404
Distribución por inversión por impuestos federales pagados en el año	(39,173,804)
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	<u>246,584,330</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 2,821,009,930
	=====

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Solo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso. En caso que los activos netos atribuibles a los fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

No obstante lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión, representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles.

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

Cascada de pagos

Las distribuciones se hacen a los Tenedores los días 30 de cada mes de marzo, junio, septiembre y diciembre, del monto distribuible, depositado en la cuenta de distribuciones, de acuerdo con la siguiente cascada de pagos. El monto distribuible no podrá ser inferior a 30 millones de pesos, excepto por la última distribución que realice el Fideicomiso.

- i) **Primero: Retorno de capital:** El 100% prorrata a los Tenedores hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al monto total invertido.
- ii) **Segundo: Retorno preferente:** El 100% prorrata a los Tenedores, hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas que les otorguen un rendimiento anual compuesto de 10% respecto del monto total invertido.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- iii) Tercero: Costo de la línea de liquidez: El 100% prorrata a los Tenedores hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas por un monto equivalente a la diferencia de: a) el resultado de multiplicar una tasa de retorno anual de 10% por el saldo principal insoluto de cualquier préstamo que haya obtenido el fideicomiso, menos b) un monto equivalente al rendimiento que generaron las inversiones permitidas durante el tiempo en el que estuvo insoluto el préstamo del inciso a).
- iv) Cuarto: Alcance: El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por distribución de desempeño y el 20% a los Tenedores, a prorrata, hasta que el total de distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a este inciso, sean igual al 20% del total de distribuciones recibidas por los Tenedores en los incisos ii) y iii) anteriores y a este inciso, más las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a este inciso.
- v) Quinto: Excedente: El 80% prorrata a los Tenedores y 20% a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, por concepto de distribución de desempeño.

Compromisos del Co-Inversionista Walton y Planigrupo

El Co-Inversionista Walton acuerda mantener directamente o a través de sus afiliadas una coinversión con el Fideicomiso por \$28 millones de dólares, que representan el 11.13% del monto total comprometido y Planigrupo el 18.75% del monto total comprometido. El monto total comprometido es el monto destinado a inversiones en la fecha de emisión, más el compromiso del Co-Inversionista Walton y de Planigrupo.

(12) Valor razonable de los instrumentos financieros-Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

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 valorar 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 valorar 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

De acuerdo con los criterios de las NIIF, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente, el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado.

Para determinar el valor razonable de la inversión en Fideicomisos de proyectos, se utilizaron múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable, se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1: Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: Las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

iv) Variables no observables significativas

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada (3.3%).
- Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (down time) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.
- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

v) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- Tasas de descuento utilizada (rango de 11.0% a 12.8%) es un costo de capital promedio ponderado (o “WACC” por sus siglas en inglés) en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 31 de diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014 el Fideicomiso no tiene contratados financiamientos directos con terceros. Sin embargo, los fideicomisos de proyecto se encuentran apalancados con deuda contratada con instituciones financieras misma que se encuentra garantizada, entre otros, con los activos adquiridos (centros comerciales).

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Adicionalmente, los fideicomisos de proyecto tienen contratada una cobertura de riesgo en tasa de interés respecto de dicha deuda, a través de un instrumento financiero.

El saldo de la deuda por cada fideicomiso de proyecto, así como la cobertura contratada en riesgo por tasa de interés, se muestran a continuación:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Cobertura de riesgo en tasas de interés</u>	<u>Total de deuda</u>	<u>Total de cobertura contratada</u>
PG CKD A F/00927	6.75%	\$ 317,053,967	\$ 171,121,005
PG CKD F F/00937	6.75%	307,844,441	215,491,109
PG CKD G F/00972	6.75%	273,390,110	191,373,077
PG CKD H F/00973	6.75%	271,761,159	190,232,811
PG CKD I F/00974	6.75%	242,385,524	169,669,867
PG CKD J F/00975	6.75%	175,245,933	122,672,153
PG CKD J F/00976	6.75%	165,259,190	115,681,434
PG CKD L F/00977	6.75%	131,698,755	92,189,129
PG CKD M F/00978	6.75%	102,414,886	71,690,420
PG CKD N F/1002	6.75%	<u>611,605,575</u>	<u>428,123,903</u>
		\$ 2,598,659,541	\$ 1,768,244,908
		=====	=====

vi) Análisis de sensibilidad

En relación a la tasa de retorno de inversión o “Cap Rate” de las valuaciones en las propiedades de inversión de los vehículos en que se mantiene la inversión en certificados de Fideicomisos de Proyecto no consolidables, una variación 0.5% en el Cap Rate incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

<u>% de Variación</u>	<u>Monto de variación Mx Pesos</u>
0.5% hacia arriba	36,190,980
0.5% hacia abajo	(37,692,040)
	=====

Esta misma variación se reflejaría en el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(13) Impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto al valor agregado (IVA)-

El Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente, está sujeto a presentar pagos provisionales del ISR, por cuenta de los fideicomisarios, además de presentar pagos definitivos de IVA, de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

El Fideicomiso determinará en materia de ISR, el resultado o pérdida fiscal, y éste deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso; asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluyendo el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales y que entra en vigor el 1o. de enero de 2014. En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR.

Conforme a la Ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR y IETU fue del 30% y 17.5%, respectivamente. La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

(14) Compromiso-

El fideicomiso tiene compromisos con su parte relacionada Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. por el contrato que se menciona en la nota 10.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(15) Hechos posteriores-

El 25 de marzo de 2015, el Fideicomiso con una participación del 70.12%, en conjunto con Planigrupo Real Estate, S. A. de C. V. (Planigrupo), con una participación del 18.75% y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso F/1577 (el Co-Inversionista Walton) con una participación del 11.13% celebraron el contrato de fideicomiso de propósito específico PG CIB/2100. El 30 de marzo de 2015 dicho fideicomiso mediante aportaciones efectuadas por parte de los Fideicomitentes iniciales adquirió un predio en Hermosillo, Sonora, con el objeto de llevar a cabo un proyecto comercial cuya inversión total se estima será de \$205,000,000. Esta inversión fue aprobada por el Comité de Inversión del Fideicomiso en sesión de fecha 13 de marzo de 2015, así como el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores de mismo, con fecha 24 de marzo de 2015.

(16) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

Una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2014; sin embargo, las nuevas normas o modificaciones no han sido aplicadas por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la NIC 39 "*Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*". La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de las cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para los periodos sobre los que se informa comenzados el 1o. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida.

La Administración de la Entidad no estima que las modificaciones a entidades de inversión tendrán algún impacto significativo sobre los estados financieros de la Entidad.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros

(Pesos)

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “*Ingresos de actividades ordinarias*”, NIC 11 “*Contratos de Construcción*” y CINIIF 13 “*Programas de Fidelidad de Clientes*”. La NIIF 15 es efectiva para los periodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1o. de enero de 2017 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida.

La Administración del Fideicomiso se encuentra evaluando el posible impacto significativo sobre sus estados financieros.

No se espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso:

- NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas.
- Contabilidad para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas (Modificaciones a la NIC 11).
- Aclaración a los métodos aceptables de depreciación y amortización (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38).