



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873
(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)

Información Financiera del Tercer Trimestre de 2015
(Periodo comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2015)

La información contenida en el presente informe trimestral ha sido preparada con base en las operaciones realizadas por el Fideicomiso durante el 3^{er} Trimestre de 2015.

Arcos Bosques Torre II Paseo de Tamarindos No. 90 Piso 3 y 4
Col. Bosques de las Lomas, México D.F. Tel. +52 (55) 5350-4480

ADMINISTRADOR



MRP CKD, S. DE R. L. DE C. V.

FIDUCIARIO EMISOR



CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE

**Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873
(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)**

Clave y Serie	MRPCK12
Monto Total de la Oferta	\$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de pesos)
Fecha de Cruce	30 de marzo de 2012
Fecha de Liquidación	3 de abril de 2012
Fecha de Vencimiento	31 de marzo de 2027
Fideicomiso	Fideicomiso Irrevocable No. F/00873
Fiduciario Emisor	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (Antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)
Fideicomitentes	MRP CKD, S. de R.L. de C.V. y MRP CKD Promote, LP
Administrador	MRP CKD, S. de R.L. de C.V.
Representante Común	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

México, D.F. 28 de octubre de 2015

Estimados inversionistas,

Por este medio, tenemos el gusto de hacerles llegar el reporte al tercer trimestre del 2015 del Fideicomiso Irrevocable F/00873 (el Fideicomiso), el cual refleja los resultados consolidados del Fideicomiso y sus subsidiarias (principalmente MRP CKD FI, S. DE R.L. DE C.V. ("MRP CKD FI")).

Al cierre de este Trimestre se han presentado y aprobado ante el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, 22 proyectos activos por \$5,704 millones de pesos (\$7,014 millones de pesos incluyendo la participación no controladora). Al 30 de septiembre de 2015, se han concretado 19 de las inversiones previamente presentadas y aprobadas, representando un compromiso total de inversión del fideicomiso de \$5,284 millones de pesos y un valor total de \$6,428 millones de pesos. Las inversiones restantes siguen en su proceso de cierre.

Dentro del portafolio 7 propiedades ya se encuentran en operación y 12 en diferentes etapas de desarrollo. Las propiedades en operación se encuentran generando flujos operativos en línea o superiores a los presentados para su aprobación original. Por su parte las propiedades en desarrollo se encuentran avanzando según calendario y sin cambios materiales a sus presupuestos de obra.

Cabe destacar que para las propiedades en operación, que son valuadas como operaciones en marcha, el valor proporcionado por el valuador independiente inmobiliario se encuentra 26% por encima de su costo original y sin cambios significativos vs. lo reportado en el trimestre inmediato anterior. Por el contrario para las propiedades en desarrollo, que son valuadas a costo, este valor se encuentra 2% por debajo del costo histórico. En cuanto al avance en utilización de los recursos, el portafolio presenta a la fecha un costo total de \$3,131 millones de un total comprometido de \$5,284 millones lo que representa un avance global del 59%.

Durante el Trimestre se han dispuesto \$273.1 millones de pesos de la línea de crédito con Banorte correspondientes a las propiedades de Ciudad Guzmán, Hermosillo, Metepec y Tláhuac. Con esto la deuda total del fideicomiso a la fecha de éste reporte es de \$436.1 millones de pesos.

En lo que al cambio integral en los activos netos del Fideicomiso se refiere, durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2015, se obtuvo un incremento en los activos netos del periodo por \$53,050,884. Se tuvieron ingresos por intereses en inversiones a corto plazo por \$13,731,926 pesos y una valuación de los instrumentos financieros a mediano plazo por \$30,153,552 pesos. En el mismo periodo se han generado un incremento por valuación en subsidiarias por \$12,530,369 y gastos generales por \$3,364,963.

El flujo de efectivo, presentado bajo el método directo, durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2015, tiene un saldo de efectivo al inicio del periodo de \$251,276,154 pesos y un saldo de efectivo al final del periodo de \$568,764,085. Durante el mismo periodo se generó un aumento en efectivo de \$317,487,931 correspondiente a actividades de inversión.

Los Estados Financieros adjuntos están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") o IFRS (por sus siglas en inglés).

Finalmente, reiteramos nuestro agradecimiento por la confianza que han depositado en nosotros y el compromiso de todo el equipo ejecutivo de Grupo MRP para la consecución exitosa de los fines del Fideicomiso.

Atentamente,

**MRP CKD, S. de R. L. de C.V.
Administrador**

Contenido

1. Información del Fideicomiso

Correspondiente al tercer trimestre de 2015.

2. Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2015.

3. Eventos Relevantes



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)
Información Correspondiente al tercer trimestre de 2015
Al 30 de septiembre de 2015

Estructura de la Operación

a) Patrimonio del Fideicomiso

i) Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo ingresos.

i.i) Desempeño de activos

Durante el periodo del 1 de junio al 30 de septiembre de 2015, el Fideicomiso realizó inversiones en valores (Principalmente CETES) a diferentes fechas de vencimiento, ninguna de ellas mayor a 12 meses. Asimismo, realizó inversiones en el Patrimonio de MRP CKD FI, la cual junto con sus Co-inversionistas realizaron actualización en una inversión previamente aprobada durante el periodo. Los ingresos y gastos del Fideicomiso, incluyendo los derivados de su participación en los proyectos comerciales en el periodo, se muestran en la siguiente tabla:

Ingresos:	
Ajuste al valor razonable de inversión en los activos financieros	\$ 12,530,369
Rendimiento de instrumentos financieros	13,731,926
Plusvalía de instrumentos financieros	30,153,552
Total de Ingresos	\$ 56,415,847
Gastos:	
Administración	(3,364,963)
Total de Gastos	\$ (3,364,963)

i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

A la fecha, los activos del Fideicomiso están constituidos principalmente por los recursos netos de la emisión y sus rendimientos, así como las aportaciones al patrimonio de MRP CKD FI, S. de R. L. de C. V. y la consecuente participación en el patrimonio de los vehículos subsidiarios que contienen los terrenos adquiridos y costos de desarrollo.

MRP CKD FI, realizó inversiones inmobiliarias a través de Fideicomisos y entidades en las que tiene el control, su participación al 30 de septiembre de 2015 en el patrimonio se muestra a continuación:

Compañía	Participación 2015	Proyecto
Fideicomiso MRP Fresnillo F/00905	95.00%	Fresnillo, Zacatecas
Fideicomiso MRP Navojoa F/00906	95.00%	Navojoa, Sonora
Fideicomiso MRP Jorobas F/00910	95.00%	Xochimilco, México DF
Fideicomiso MRP Mazatlán F/00912	95.00%	Mazatlán, Sinaloa
Fideicomiso MRP BM F/00913	95.00%	Álvaro Obregón, México DF
Fideicomiso MRP Boturini F/00940	47.50%	Cuauhtémoc, México DF
Fideicomiso MRP Saltillo F/00951	61.75%	Saltillo, Coahuila
Fideicomiso MRP Tapachula F/00999	95.00%	Tapachula, Chiapas
Fideicomiso MRP Cd. Guzmán F/01016	95.00%	Cd. Guzmán, Jalisco
Fideicomiso MRP La Raza F/01021	95.00%	Azcapotzalco, México D
Fideicomiso MRP Peri F/01041	76.00%	Tlalpan, México DF
Fideicomiso MRP Cuernavaca F/01049	85.50%	Emiliano Zapata, Morelos
Fideicomiso MRP Metepec F/01058	95.00%	Metepec, Estado de México
Fideicomiso MRP Hermosillo F/01077	95.00%	Hermosillo, Sonora
Fideicomiso MRP Celaya F/01050	95.00%	Celaya, Guanajuato
Fideicomiso MRP Aguascalientes CIB/2163	95.00%	Aguascalientes, Aguascalientes
Fideicomiso MRP Huehuetoca CIB/2091	47.50%	Cuautitlán, Estado de México
MRP Tláhuac, S. de R.L. de C.V.	95.00%	Iztapalapa, México DF
MRP Satélite, S. de R.L. de C.V.	95.00%	Naucalpan, Estado de México

i.iii) Variación en saldo y en número de activos

Durante el periodo 2015, el Fideicomiso a través de su principal subsidiaria MRP CKD FI, ha actualizado la inversión de un proyecto previamente aprobado y ha comprometido una inversión de capital en una propiedad inmobiliaria, las cuales requerirán de un inversión total aproximada de \$754.2 millones para convertirse así en aproximadamente 41,197 m2 adicionales rentables destinados al arrendamiento de locales comerciales.

- (i) En febrero de 2015, se actualizó la inversión en el proyecto Periférico 6666, aprobado previamente, por una cantidad adicional de \$576 millones para un total de inversión de \$1,337 que representa 56,046 m2 rentables.
- (ii) En julio de 2015, se realizó una inversión de capital en un proyecto comercial anclado por una tienda de autoservicio en el Municipio de Cuautitlán, Estado de México, con 12,175 m2 rentables para una inversión total \$178.2 millones.
- (iii) De acuerdo a los reportes elaborados por el Valuador Independiente, el valor de mercado de los inmuebles adquiridos es superior al costo histórico:

	Costo	Valuación al 30 Sep 15	Plusvalía al 30 Sep 15
Inversión de CKD FI en Proyectos	\$3,130,631,485	\$3,201,861,000	\$ 71,229,515

Se considera únicamente el costo y la valuación de los fideicomisarios.

i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

No aplica

i.v) Garantía sobre los activos

Algunas subsidiarias del Fideicomiso han constituido un fideicomiso de garantía a efectos de transmitir la propiedad de los centros comerciales a ser financiados, los derechos de cobro que se derivan de contratos de arrendamiento, los contratos de otros ingresos y/o las participaciones que sean de su propiedad (incluyendo acciones o partes sociales en el caso de las sociedades mercantiles o los derechos fideicomitentes-fideicomisarios según sea el caso). El monto de crédito dispuesto por las subsidiarias se detalla en la nota 9.

ii) Desempeño de los valores emitidos

La emisión de los certificados se realizó el 30 de marzo de 2012. El 11 de julio de 2014 se llevó a cabo una distribución a los tenedores de los certificados bursátiles por \$39,000,000.00 pesos. El 26 de mayo de 2015 se llevó a cabo la segunda distribución a los tenedores de los certificados bursátiles por \$31,000,000.00 pesos.

iii) Contratos y acuerdos

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Partes

Las partes de este Contrato son las siguientes:

Fideicomitentes:	MRP CKD, S. de R.L. de C.V. MRP CKD Promote, LP.
Administrador:	MRP CKD, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común
Fideicomisario en Segundo Lugar:	MRP CKD Promote, LP., como fideicomisario en segundo lugar
Representante Común:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

b) Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y en su caso desinversiones

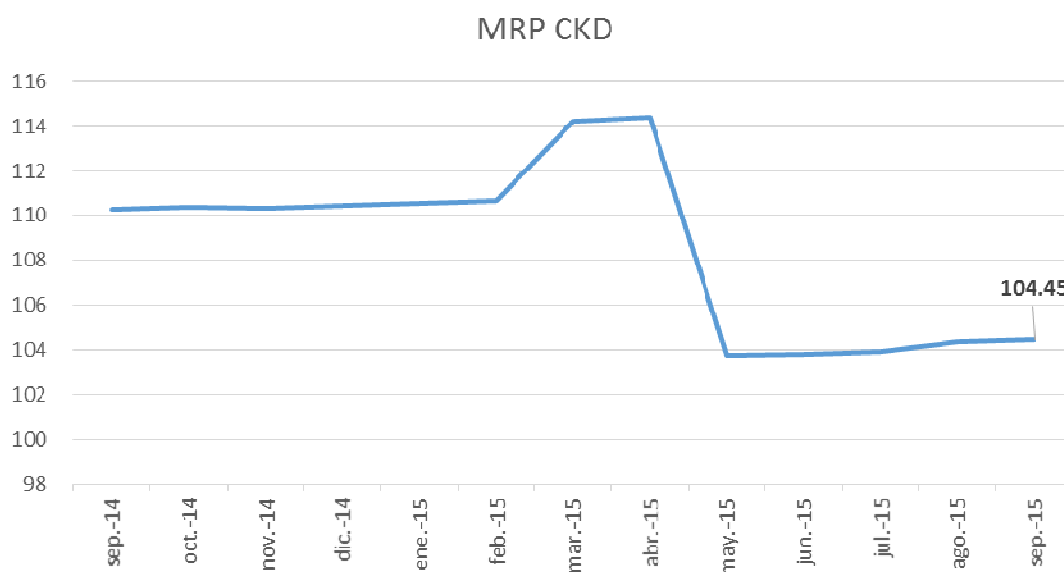
El objetivo del Fideicomiso será invertir el monto destinado a inversiones durante el Periodo de Inversión. La velocidad y monto a invertir dependerá del tipo de operación, conocimiento del mercado y circunstancias del momento, lo cual será medido por el Administrador. Diversos factores pueden influir

el tiempo de las Inversiones, incluyendo (i) el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y otras que puedan impactar la Inversión, y (iv) las demás consideraciones que el Administrador considere al momento de evaluar una posible Inversión.

El objetivo del Fideicomiso será desinvertir las Inversiones en Deuda en la fecha de amortización de cada una de ellas, y en el caso de las Inversiones en Capital, en la Fecha de Vencimiento. El Administrador considera que este horizonte de tiempo proporcionará el plazo suficiente para maximizar el valor, estabilizar el flujo de las Inversiones, y fomentar eventos de liquidez para completar las Desinversiones respectivas en el momento óptimo para cada Inversión. No obstante lo anterior, el Administrador podrá variar la velocidad a la que se desinvirtan las Inversiones. Asimismo, el Administrador podrá causar que el Fideicomiso desinvierta las Inversiones previo al vencimiento de los Certificados Bursátiles, dependiendo de las condiciones del mercado al momento.

c) Valuación

La siguiente tabla presenta la valuación del título fiduciario, realizado por el Valuador Independiente. El costo inicial fue de \$100.00 (valor nominal amortizado que se menciona en el inciso ii) \$98.60) cada uno, y al cierre del 30 de septiembre de 2015 fue de \$ 104.45 cada uno.



FUENTE: PIP MEXICO

En el año 2014, el Fideicomiso aplicó por primera vez, las modificaciones a IFRS 10 “Estados financieros consolidados” (IFRS10). Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren a una entidad que reporta que cumpla con la definición de una entidad de inversión que no consolide a sus subsidiarias y en su lugar las reconozca a su Valor Razonable a Través de Resultados (FVTPL por sus siglas en Inglés) en sus estados financieros.

Como se menciona en la nota 3, la administración ha considerado que el Fideicomiso cumple con la definición y características de una “Entidad de Inversión” como lo marca la IFRS 10; consecuentemente, las inversiones en las sociedades subsidiarias en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan y se valúan a FVTPL.

De acuerdo a los reportes elaborados por el Valuador Independiente Inmobiliario, el valor de mercado de los inmuebles adquiridos, comparado con el costo histórico al 30 de septiembre 2015 y 2014, genera plusvalía:

Compañía	Valuación al 30 Sep 15	Costo al 30 Sep 15	Plusvalía/(Minusvalía) 30 Sep 15
Fid MRP Fresnillo F/00905	99,607,500	67,132,946	32,474,554
Fid MRP Navojoa F/00906	94,905,000	78,996,296	15,908,704
Fid MRP Saltillo F/00951	82,004,000	57,966,919	24,037,081
Fid MRP Mazatlán F/00912	78,565,000	66,470,150	12,094,851
Fid MRP Tapachula F/00999	76,665,000	68,984,367	7,680,633
Fid MRP Cd Guzman F/01016	100,747,500	79,662,253	21,085,247
Fid MRP Hermosillo F/01077	63,460,000	53,125,341	10,334,658
Sub-total propiedades en operación	595,954,000	472,338,272	123,615,728
MRP Tláhuac, S. de R. L. de C. V.	250,135,000	274,377,893	(24,242,893)
Fid MRP BM F/00913	893,285,000	881,188,780	12,096,220
Fid MRP Jorobas F/00910	52,535,000	55,830,552	(3,295,552)
Fid MRP Boturini F/00940	158,365,000	137,664,884	20,700,116
Fid MRP La Raza F/01021	120,080,000	127,828,578	(7,748,578)
Fid MRP Peri F/01041	410,248,000	422,653,634	(12,405,634)
Fid MRP Cuernavaca F/01049	145,606,500	179,269,180	(33,662,680)
Fid MRP Metepec F/01058	196,365,000	186,634,263	9,730,737
MRP Satélite, S. de R. L. de C. V.	232,750,000	247,516,427	(14,766,427)
Fid MRP Celaya F/01050	51,300,000	49,409,658	1,890,342
Fid MRP Aguascalientes CIB/2163	52,250,000	46,465,925	5,784,075
Fid MRP Huehuetoca CIB/2091	42,987,500	49,453,439	(6,465,939)
Sub-total propiedades en desarrollo	2,605,907,000	2,658,293,213	(52,386,213)
Total portafolio	3,201,861,000	3,130,631,485	71,229,515

Compañía	Valuación al 30 Sep 14	Costo al 30 Sep 14	Plusvalía/(Minusvalía) 30 Sep 14
Fid MRP Fresnillo F/00905	96,330,000	68,454,197	27,875,803
Fid MRP Navojoa F/00906	91,675,000	79,028,785	12,646,215
Fid MRP Saltillo F/00951	79,410,500	58,277,849	21,132,651
Fid MRP Mazatlán F/00912	73,150,000	64,830,010	8,319,990
Fid MRP Tapachula F/00999	70,585,000	68,778,266	1,806,734
Sub total propiedades en operación	411,150,500	339,369,107	71,781,393
MRP Tláhuac, S. de R. L. de C. V.	69,160,000	95,576,252	(26,416,252)
Fid MRP BM F/00913	577,980,000	593,313,337	(15,333,337)
Fid MRP Jorobas F/00910	49,210,000	54,678,277	(5,468,277)
Fid MRP Boturini F/00940	134,852,500	121,030,567	13,821,933
Fid MRP Cd Guzman F/01016	84,645,000	80,200,417	4,444,583
Fid MRP La Raza F/01021	58,947,500	75,340,467	(16,392,967)
Fid MRP Peri F/01041	389,120,000	408,681,102	(19,561,102)
Fid MRP Cuernavaca F/01049	83,191,500	98,621,431	(15,429,931)
Fid MRP Metepec F/01058	132,620,000	146,071,883	(13,451,883)
Fid MRP Hermosillo F/01077	36,765,000	40,009,738	(3,244,738)
MRP Satélite, S. de R. L. de C. V.	221,350,000	240,616,278	(19,266,278)
Sub total propiedades en desarrollo	1,837,841,500	1,954,139,749	(116,298,249)
Total portafolio	2,248,992,000	2,293,508,856	(44,516,856)

d) Comisiones, costos y gastos del administrador u operador

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del contrato de fideicomiso y del contrato de administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración más el IVA correspondiente a partir de la fecha de emisión y hasta la fecha de terminación. El importe pagado por dicha comisión al 30 de septiembre de 2015 ascendió a \$80,547,500.00

e) Información relevante

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2015, se divulgaron al público inversionista eventos relevantes en cumplimiento con la Circular Única de Emisoras vigente y que se enuncian a continuación:

1) Evento Relevante publicado el 5 de marzo de 2015

Prefijo: EVENTORE

Clave cotización: MRPCK

Fecha: 13/02/2015

Razón Social: THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Lugar: MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

ASUNTO: EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/00873 REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN DE INVERSIÓN EN EL PROYECTO PERIFÉRICO 6666.

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como Fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00873 de

fecha 27 de marzo de 2012, "(El "Fideicomiso"), por este medio hace del conocimiento del público inversionista que el día 13 de febrero de 2015, el fideicomiso, indirectamente a través de sociedades constituidas por el fideicomiso y el coinversionista conforme al contrato de fideicomiso, actualizó el monto de inversión en el proyecto Periférico 6666 por una cantidad total adicional de \$576,000,000 (quinientos setenta y seis millones de pesos). El proyecto Periférico 6666 fue aprobado inicialmente en el comité técnico de fecha 27 de septiembre de 2013 por una inversión total de \$761,000,000 (setecientos sesenta y un millones de pesos).

La actualización al monto de inversión del fideicomiso fue aprobada por la asamblea de tenedores del mismo en las resoluciones de la asamblea adoptadas en su sesión del día 13 de febrero de 2015.

El fideicomiso tiene entre sus principales fines la realización de inversiones en terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de uso comercial y de servicios, así como la adquisición de inmuebles inmobiliarios de uso comercial y de servicios terminados que generen ingresos por rentas. Asimismo, el fideicomiso, a través su administrador da seguimiento a las inversiones y desinversiones del mismo, para generar rendimientos en forma de distribuciones, reembolsos, dividendos o devoluciones.

2) Evento Relevante publicado el 5 de mayo de 2015

Prefijo: EVENTORE

Clave cotización: MRPCK

Fecha: 05/05/2015

Razón Social: THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Lugar: MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

ASUNTO: F/00873 TRANSCRIPCIÓN COMPLETA DE SU DICTAMEN.

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873 (CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el "Fideicomiso"), los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de cambios integrales en los activos netos, de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros.

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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.

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 situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873 (CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple) al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Párrafo de énfasis

Dirigimos su atención a la información incluida en la Nota 12 de los estados financieros adjuntos, en donde se describen los impactos derivados de la aplicación de las modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera No. 10 "Estados Financieros Consolidados" y sus efectos relacionados con la reformulación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013. Nuestra opinión de los estados financieros adjuntos no es afectada en relación con esta situación.

3) Evento Relevante publicado el 31 de julio de 2015

Prefijo: EVENTORE

Clave cotización: MRPCK

Fecha: 31/07/2015

Razón Social: THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Lugar: MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

ASUNTO: EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE f/00873 REALIZA INVERSIÓN DE CAPITAL EN UN PROYECTO COMERCIAL ANCLADO POR UNA TIENDA DE AUTOSERVICIO EN EL MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MEXICO.

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873 (CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple).

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como Fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00873 de fecha 27 de marzo de 2012, "(El "Fideicomiso)", por este medio hace del conocimiento del público inversionista que el día 30 de julio de 2015, el fideicomiso, indirectamente a través de sociedades constituidas por el fideicomiso y el coinversionista conforme al contrato de fideicomiso, adquirió un compromiso de inversión de capital en un proyecto comercial anclado por una tienda de

autoservicio en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, por una cantidad total aproximada de \$178,200,000 (ciento setenta y ocho millones doscientos mil pesos), de los cuales el fideicomiso tiene una participación de control.

La inversión del fideicomiso fue aprobada por el comité técnico del mismo en las resoluciones de comité adoptadas en su sesión del día 26 de septiembre de 2015.

El fideicomiso tiene entre sus principales fines la realización de inversiones en terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de uso comercial y de servicios, así como la adquisición de inmuebles inmobiliarios de uso comercial y de servicios terminados que generen ingresos por rentas. Asimismo, el fideicomiso, a través su administrador da seguimiento a las inversiones y desinversiones del mismo, para generar rendimientos en forma de distribuciones, reembolsos, dividendos o devoluciones a sus inversionistas.

f) Otros terceros obligados del Fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso

No aplica.

g) Asambleas generales de tenedores

Con fecha 29 de enero de 2015 se celebró la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

1) Con Fecha 29 de enero de 2015 se realizó la CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES como sigue:

Orden del día,

- I. Discusión y, en su caso, aprobación de una Inversión recomendada por el Administrador.
- II. Discusión y, en su caso, aprobación para la sustitución de un Funcionario Clave, según se define en los documentos del Fideicomiso.
- III. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la asamblea de tenedores.

Requisitos de asistencia

Para asistir a la Asamblea de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles depositarán las constancias de depósito que expida la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., al respecto, complementadas, en su caso, con el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente o el documento que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares dichos Tenedores, en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, México, D.F. dentro de un horario de 9:00 horas y hasta las 16:00 horas en atención a Alonso Rojas Dingler y/o Diego Alberto Cervantes Villegas, a más tardar el día hábil previo a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea, a efecto de que se proceda con la expedición de los pases correspondientes, sin los cuales, los Tenedores no podrán asistir a la Asamblea.

Los Tenedores podrán hacerse representar por apoderados que acrediten su representación mediante poder otorgado en formularios elaborados por el Representante Común o mediante poder general o especial otorgado conforme a la legislación aplicable.

2) Con Fecha de 13 de febrero de 2015 se celebró la Asamblea General de Tenedores

Resumen de acuerdos de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con la clave de pizarra "MRPCK12", celebrada el 13 de febrero de 2015.

En el domicilio del Representante Común, ubicado en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 piso 17, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal, Código Postal 11000, siendo las 11:00 horas del día 13 de febrero de 2015, los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "MRPCK12" (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios") emitidos por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (ahora CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable número F/00873 (el "Fideicomiso"), se reunieron con el fin de celebrar una asamblea general ordinaria de tenedores (la "Asamblea"), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 217, 218, 219 y 220 y demás aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y con el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a la cual fueron debidamente convocados mediante la publicación realizada en el diario El Financiero, el pasado 30 de enero de 2015 y a través del sistema EMISNET de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

A continuación se presenta el resumen de los acuerdos adoptados en la Asamblea, en relación con cada punto del orden del día:

I. Discusión y, en su caso, aprobación de una Inversión recomendada por el Administrador.

I.1 Se resuelve por unanimidad aprobar la Inversión recomendada por el Administrador a los tenedores, consistente en la ampliación de la Inversión para el Proyecto Periférico 6666.

II. Discusión y, en su caso, aprobación para la sustitución de un Funcionario Clave, según se define en los documentos del Fideicomiso.

II.1 Se resuelve por unanimidad la designación de Eduardo Güemez Sarre en sustitución de Hans Christian Schroeder Jung como Funcionario Clave para la estructura del Fideicomiso y los proyectos que este ha invertido así como los futuros proyectos.

III. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea de Tenedores.

III.1. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles aprueban por unanimidad designar como delegados especiales a Eduardo Güemez Sarre, Víctor Manuel Barreiro García Conde, Carlos Real González, Josué Zárate Ramos, Sofía Arozarena Arteaga, Alonso Rojas Dingler, Maria Monserrat Uriarte Carlín y Jorge Almaquio Serrano Medina para que, conjunta o separadamente, realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea de Tenedores.

h) Auditores Externos

El Comité Técnico del Fideicomiso ha designado a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) para actuar como auditor externo del Fideicomiso.

Los auditores externos del Fideicomiso fueron designados tomando en cuenta sus capacidades técnicas y su reputación profesional, entre otros factores. Además de los servicios que presentarán al Fideicomiso respecto de la auditoría de sus estados financieros, no se contempla que dichos auditores presten servicios adicionales al Fideicomiso.

i) Operaciones con personas relacionadas y conflicto de interés

El Administrador y el Co-inversionista son parte del mismo grupo corporativo. Eventualmente, las Inversiones podrían colocar al Administrador, como miembro de Grupo MRP, o de cualquier otra manera, en situaciones donde los intereses del administrador sean contrarios a los intereses del Fideicomiso. En el curso ordinario de sus negocios Grupo MRP se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. No existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para el Administrador u otros inversionistas que para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Conforme a lo descrito en la sección "III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Comité Técnico" del Prospecto de Colocación, en el caso que se presente un conflicto de interés, el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar las operaciones respectivas, seguido de la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, corresponderá a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y a los Miembros Independientes, con exclusión de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, deliberar y votar respecto de la aprobación operaciones que pudieran generar conflictos de interés; asimismo, cualquier miembro del Comité Técnico puede invocar la existencia de conflictos de interés. Sin embargo, no puede asegurarse que dichos procesos sean suficientes para mitigar en su totalidad los riesgos consistentes en conflictos de interés.

Asimismo, las afiliadas del Administrador y otras empresas de Grupo MRP podrían competir directamente con el Fiduciario, incluyendo el buscar arrendatarios que, podrían ser arrendatarios de los proyectos administrados por el Administrador y propiedad del Fideicomiso.

Por otro lado, el Administrador puede instruir al Fideicomiso a que venda o adquiera inmuebles propiedad de Grupo MRP. A pesar de que, conforme al Contrato del Fideicomiso dichas operaciones requieren la aprobación de los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes, con exclusión de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, no se puede asegurar que el precio por dicha venta o adquisición sería el precio que pagarían contrapartes distintas a empresas de Grupo MRP.

Al adquirir una participación en el Fideicomiso a través de su tenencia de los Certificados Bursátiles, se asumirá que cada Tenedor de los Certificados Bursátiles reconoce la existencia de dichos conflictos de interés actuales o potenciales y que ha renunciado a cualquier reclamación o demanda con respecto a cualquier responsabilidad que surja por la existencia de dichos conflictos de interés o la resolución de los mismos conforme a lo que aquí se describe.



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)

Estados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014

(En pesos)

Activo		septiembre 2015	septiembre 2014
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota 5)	\$ 568,764,085	\$ 607,018,486
Inversiones conservadas al vencimiento	(Nota 6)	1,154,368,652	1,948,779,407
Inversiones en subsidiarias	(Nota 8)	3,455,608,603	2,525,088,333
Total		\$ 5,178,741,340	\$ 5,080,886,226
Activos netos			
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios		5,178,741,340	\$ 5,080,886,226
Total		\$ 5,178,741,340	\$ 5,080,886,226

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)

Estados de cambios integrales en los activos netos

Por el periodo del 1° de enero al 30 de septiembre de 2015 y 2014

(En pesos)

	septiembre 2015	septiembre 2014
Valuación de inversiones en subsidiarias	\$ 12,530,369	\$ (65,496,067)
Valuación de inversiones conservadas al vencimiento	30,153,552	67,470,305
Rendimientos ganados de equivalentes de efectivo	13,731,926	8,503,713
Utilidad en cambios	16,337	2,957
Gastos de administración	(2,987)	(2,939)
Amortización en gastos de colocación	(3,359,643)	(3,359,643)
Comisiones bancarias	(18,670)	(18,372)
Incremento en activos netos del periodo	\$ 53,050,884	\$ 7,099,954

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios
Por el periodo del 1° de enero al 30 de septiembre de 2015
(En pesos)

	Aportaciones de los Fideicomisarios	Gastos de emisión de los certificados	Resultados acumulados	Total de activos netos
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 4,961,000,000	\$ (58,233,817)	\$ 250,564,630	\$ 5,153,330,813
Distribución de aportaciones a tenedores	31,000,000			31,000,000
Amortización de los gastos de emisión bursátiles	-	3,359,643	-	3,359,643
Incremento en activos integrales netos del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,050,884</u>	<u>53,050,884</u>
Saldo al 30 de junio de 2015	<u>\$ 4,930,000,000</u>	<u>\$ (54,874,174)</u>	<u>\$ 303,615,514</u>	<u>\$ 5,178,741,340</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)

Estados de flujo de efectivo

Por el periodo del 1° de enero al 30 de septiembre de 2015 y 2014

(En pesos)

(Método Directo)

	septiembre 2015	septiembre 2014
Actividades de inversión:		
Aportaciones a subsidiarias	(505,317,500)	(1,001,845,250)
Distribución a tenedores de certificados bursátiles	(31,000,000)	(39,000,000)
Compra de inversiones conservadas al vencimiento	(1,500,000,006)	(2,424,620,965)
Rendimientos bancarios cobrados	13,726,607	8,485,357
Cobro de inversiones conservadas al vencimiento	<u>2,340,078,830</u>	<u>3,273,862,450</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	\$ 317,487,931	\$ (183,118,408)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	317,487,931	(183,118,408)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	251,276,154	790,136,894
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 568,764,085</u>	<u>\$ 607,018,486</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2015

1) Actividades

La principal actividad del Fideicomiso Irrevocable F/00873 y subsidiarias (el Fideicomiso) es realizar inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial en México.

2) Bases de presentación

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 2014, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los periodos 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 “Estados financieros consolidados” (IFRS10), IFRS 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” (IFRS 12) y IAS 27 “Estados financieros separados” (IAS27), Entidades de Inversión, por primera vez en el año 2014. Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren a una entidad que reporta que cumpla con la definición de una entidad de inversión que no consolide a sus subsidiarias y en su lugar las reconozca a su valor razonable a través de resultados (FVTPL) en sus estados financieros.

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

- 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 sea invertir los fondos únicamente para darle rendimientos resultado de 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.

La administración ha considerado que el Fideicomiso cumple con la definición y características de una “Entidad de Inversión” como lo marca la IFRS 10; consecuentemente, las inversiones en las sociedades subsidiarias en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan y se valúan a FVTPL.

Modificaciones a la IAS 32 *Compensación de activos y pasivos Financieros*

El Fideicomiso aplicó las modificaciones a la IAS 32 Compensación de activos y pasivos Financieros por primera vez en el año 2014. 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’.

Dado que el Fideicomiso no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos 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 Financieros³

IFRS 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas¹

IFRS 15 Ingresos por Contratos con Clientes²

Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas¹

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables¹

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 41 Agricultura: Plantas Productoras¹

Modificaciones a la IAS 27 Estados financieros separados¹

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

La Administración del Fideicomiso está en proceso de evaluación de los impactos que la aplicación que estas nuevas normas pueda tener en su información financiera.

3) Principales Políticas Contables

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) 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 conservadas al vencimiento y las inversiones en subsidiarias que se valúan a costo amortizado y a sus valores razonables, respectivamente 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, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal.

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

Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c) Consolidación de subsidiarias

De conformidad con la IFRS 10 una Entidad de Inversión no debe consolidar sus inversiones en subsidiarias ni debe aplicar la NIIF 3 cuando obtenga el control de otra entidad. Es su lugar, una Entidad de Inversión medirá sus inversiones en subsidiarias a FVTPL de conformidad con la IAS 39. A pesar de este requerimiento, si una entidad de inversión tiene una subsidiaria que presta servicios relacionados con las actividades de inversión de la entidad de inversión, consolidará esa subsidiaria y aplicará los requerimientos de la IFRS 3 para la adquisición de dicha subsidiaria.

Una controladora de una entidad de inversión consolidará todas las entidades que controla, incluyendo las controladas a través de una subsidiaria que sea entidad de inversión, a menos que la controladora sea en sí misma una entidad de inversión.

Las principales inversiones en subsidiarias del Fideicomiso que no consolidan pero que se reconocen en los estados financieros a FVTPL son las siguientes:

Compañía	Participación Junio 2015 y 2014	Actividad
MRP CKD FI, S DE RL DE CV ("MRP CKD FI")	99.99%	Subcontroladora- Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso comercial

Fideicomiso	Participación		Proyecto
	2015	2014	
Fideicomiso MRP Fresnillo F/00905	95.00%	95.00%	Fresnillo, Zacatecas
Fideicomiso MRP Navojoa F/00906	95.00%	95.00%	Navojoa, Sonora
Fideicomiso MRP Jorobas F/00910	95.00%	95.00%	Xochimilco, México DF
Fideicomiso MRP Mazatlán F/00912	95.00%	95.00%	Mazatlán, Sinaloa
Fideicomiso MRP BM F/00913	95.00%	95.00%	Álvaro Obregón, México DF
Fideicomiso MRP Boturini F/00940	47.50%	47.50%	Cuauhtémoc, México DF
Fideicomiso MRP Saltillo F/00951	61.75%	61.75%	Saltillo, Coahuila
Fideicomiso MRP Tapachula F/00999	95.00%	95.00%	Tapachula, Chiapas
Fideicomiso MRP Cd. Guzmán F/01016	95.00%	95.00%	Cd. Guzmán, Jalisco
Fideicomiso MRP La Raza F/01021	95.00%	95.00%	Azcapotzalco, México DF
Fideicomiso MRP Peri F/01041	76.00%	76.00%	Tlalpan, México DF
Fideicomiso MRP Cuernavaca F/01049	85.50%	85.50%	Emiliano Zapata, Morelos
Fideicomiso MRP Metepec F/01058	95.00%	95.00%	Metepec, Estado de México
Fideicomiso MRP Hermosillo F/01077	95.00%	95.00%	Hermosillo, Sonora
Fideicomiso MRP Celaya F/01050	95.00%	-	Celaya, Guanajuato
Fideicomiso MRP Aguascalientes CIB/2163	95.00%	-	Aguascalientes, Aguascalientes
Fideicomiso MRP Huehuetoca CIB/2091	47.50%	-	Cuautitlán, Estado de México
MRP Tláhuac, S de RL de CV	95.00%	95.00%	Iztapalapa, México DF
MRP Satélite, S de RL de CV	95.00%	95.00%	Naucalpan, Estado de México

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento menor a un año a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el Estado consolidado de cambios integrales en los activos netos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES).

e) 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 financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o

reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f) Activos financieros

El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifiquen. Se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' (AFS, por sus siglas en inglés) 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. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

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 el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. 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 de la Tasa efectiva menos cualquier pérdida por deterioro.

3. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a FVTPL, 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 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

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financiero 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.

4. 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.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando el Fideicomiso retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), el

Fideicomiso distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el cambio en los activos netos del año. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

g) Clasificación como activos netos o patrimonio

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses y rendimientos de las inversiones se reconocen en los resultados del periodo conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias y financieras.

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

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 4, 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 período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsiguientes.

a) Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 3), 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 como Entidad de Inversión

La administración ha considerado que el Fideicomiso cumple con la definición y características de una “Entidad de Inversión” como lo marca la IFRS 10; consecuentemente, las inversiones en las sociedades subsidiarias en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan y se valúan a FVTPL.

Clasificación activos netos o patrimonio

Los instrumentos de deuda 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. La duración Limitada del Fideicomiso así como el vencimiento de los CBF impone una obligación de pago fuera del control del Fideicomiso. Las IFRS proveen 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 apropiada es como activos netos.

b) Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros y pasivos durante el próximo año.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

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

Al estimar el valor razonable, 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 inversiones 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 Planeación y Desarrollo, reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

5) Efectivo, y equivalentes de efectivo

	septiembre 2015	septiembre 2014
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 173,941	\$ 169,567
CETES a 3 días	568,590,144	606,848,919
	<u>\$ 568,764,085</u>	<u>\$ 607,018,486</u>

6) Inversiones conservadas al vencimiento

El Fideicomiso adquirió CETES el 2 de julio de 2015 por un importe de \$ 350,000,001 pesos, a los cuales se les adicionó el 17 de septiembre de 2015 la adquisición del por \$ 400,000,008 pesos., y otra adquisición por \$400,000,006 pesos., para llegar así a una inversión acumulada de \$ 1,150,000,015 pesos. La intención del Fideicomiso es conservarlas al vencimiento. Las características de los instrumentos financieros al 30 de septiembre de 2015, son:

Conservadas a vencimiento:	Costo original	Tasa	Fecha de vencimiento	Valor razonable al 30-sep-15
CETES A 189 DIAS	\$ 350,000,001	3.18%	07-ene-16	\$ 352,773,782
CETES A 91 DIAS	400,000,008	3.35%	17-dic-15	400,661,381
CETES A 182 DIAS	<u>400,000,006</u>	3.48%	17-mar-16	<u>400,933,489</u>
	<u>\$ 1,150,000,015</u>			<u>\$ 1,154,368,652</u>

7) Instrumentos financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de administrar los activos netos con el fin de asegurar que el Fideicomiso será capaz de mantenerse como negocio en marcha mientras maximiza el retorno de la inversión a los tenedores del CBF mediante la optimización de la deuda y los activos.

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 financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

a. Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

Activos Financieros	Clasificación del riesgo	septiembre 2015	septiembre 2014
Efectivo y equivalentes de efectivo	Crédito	\$ 173,941	\$ 169,567
Inversiones conservadas al vencimiento	Crédito	<u>568,590,144</u>	<u>606,848,919</u>
		<u>\$ 568,764,085</u>	<u>\$ 607,018,486</u>

b. Riesgo de mercado

El Fideicomiso no está expuesto a riesgo de mercado por cambio en precios y tasas, la posición en moneda extranjera es poco significativa y las inversiones en instrumentos financieros se mantienen al vencimiento en instrumentos a tasa fija principalmente CETES.

c. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso y sus subsidiarias han adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. El Fideicomiso únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus

contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. El riesgo crediticio del Fideicomiso relacionado con el efectivo y equivalentes de efectivo y es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones crediticias de crédito asignadas por agencias calificadoras de crédito. Las inversiones en valores conservadas al vencimiento se componen de CETES en su totalidad, los cuales tienen muy poco riesgo al estar respaldados por el Gobierno Mexicano.

d. Administración del riesgo de liquidez

La administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

En caso de disolución del Fideicomiso, la administración liquidará todos los negocios y propiedades de inversión mantenidas tanto en el Fideicomiso como en sus sociedades promovidas, y pagará y distribuirá los activos (incluyendo los cobros de las ventas de dichas inversiones). Primero se pagará a los fideicomisarios y después a los inversionistas o co-inversionistas conforme a la cascada de pagos establecida en el contrato de Fideicomiso. Por lo tanto los fideicomisarios y más aún los co-inversionistas están expuestos al riesgo de liquidación del Fideicomiso.

e. Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

Como se menciona en la nota 3 las inversiones conservadas al vencimiento que se detallan en la nota 6 son reconocidas al costo amortizado en los estados financieros del Fideicomiso. La Administración considera que los valores reconocidos de estas inversiones al 30 de junio de 2015 y 2014 se aproximan a su valor razonable.

f. Valor razonable de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios

El valor razonable de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 30 de septiembre de 2015 y 2014, se estima en \$3,478,752,750 y \$2,631,008,583, respectivamente, el cual determinó con la asistencia de proveedores externos, utilizando las cotizaciones directamente observables en el mercado de los CBF que son consideradas Nivel 3 conforme a la jerarquía.

8) Inversiones en subsidiarias

El valor razonable de las inversiones en subsidiarias principalmente está representado por las propiedades de inversión que están en operación y desarrollo que generarán ingresos y flujos de efectivo futuros para el Fideicomiso. En adición a dichas propiedades de inversión las sociedades promovidas cuentan con otros activos y pasivos monetarios para su operación normal y cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables. Por lo anterior el valor razonable de la inversión en subsidiarias que se muestra en las tablas siguientes se ha considerado tomando en cuenta la totalidad de activos y pasivos de cada sociedad.

Para la determinación del valor razonable se han considerado las características de cada una de las subsidiarias, la etapa de desarrollo de sus activos así como el mayor y mejor uso de los mismos. Los valores razonables fueron determinados por valuadores independientes no relacionados con el

Fideicomiso utilizando los diferentes enfoques de valuación permitidos por la IFRS 13 “Medición del valor razonable” (IFRS 13) aplicados de manera consistente.

A continuación se presenta una conciliación de la inversión en subsidiarias al 30 de septiembre 2015 y 2014:

Valor razonable de las inversiones en subsidiarias	<u>\$ 3,455,608,603</u>	<u>\$ 2,525,088,333</u>
	septiembre 2015	septiembre 2014
Saldo a inicio del año	\$ 2,937,760,734	\$ 1,588,739,150
Aportaciones en efectivo	505,317,500	1,001,845,250
Valuación de inversión en subsidiarias	<u>12,530,369</u>	<u>(65,496,067)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 3,455,608,603</u>	<u>\$ 2,525,088,333</u>

Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014, las propiedades de inversión de las subsidiarias conforme a los avalúos de los expertos independientes arrojaron una plusvalía de \$71,229,515 y \$61,403,394, respectivamente, así mismo durante los años terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014, también el valor razonable fue afectado por los flujos de efectivo pagados en exceso de conformidad con los compromisos con el administrador que fueron por las cantidades de \$68,062,500 y \$61,875,000, respectivamente.

Los valores razonables de cada sociedad inversión en subsidiaria determinados de conformidad con las técnicas y consideraciones mencionadas anteriormente se presentan a continuación:

Compañía	Valor Razonable septiembre 2015	Valor Razonable septiembre 2014
Fideicomiso MRP Fresnillo F/00905	87,190,647	102,489,022
Fideicomiso MRP Navojoa F/00906	56,149,010	100,047,940
Fideicomiso MRP Saltillo F/00951	86,435,117	87,409,108
Fideicomiso MRP Mazatlán F/00912	44,950,522	81,868,402
Fideicomiso MRP Tapachula F/00999	43,306,855	78,533,227
Fideicomiso MRP Cd Guzman F/01016	60,114,467	92,694,696
Fideicomiso MRP Hermosillo F/01077	36,130,963	42,393,283
Sub-total operación	414,277,581	585,435,678
MRP Tláhuac, S. de R. L. de C. V.	251,206,703	95,513,251
Fideicomiso MRP BM F/00913	1,065,821,657	619,377,743
Fideicomiso MRP Jorobas F/00910	57,091,744	54,372,652
Fideicomiso MRP Boturini F/00940	204,683,498	186,189,392
Fideicomiso MRP La Raza F/01021	150,870,595	60,943,428
Fideicomiso MRP Peri F/01041	426,513,071	398,061,296
Fideicomiso MRP Cuernavaca F/01049	191,541,528	75,410,274
Fideicomiso MRP Metepec F/01058	101,857,781	156,250,429
MRP Satélite, S. de R. L. de C.V.	243,816,808	228,925,580
Fideicomiso MRP Celaya F/01050	60,809,155	-
Fideicomiso MRP Aguascalientes CIB/2163	60,083,293	-
Fideicomiso MRP Huehuetoca CIB/2091	56,305,481	-
Sub-total desarrollo	2,870,601,314	1,875,044,045
MRP CKD FI, S. de R. L. de C. V.	170,729,708	64,608,610
Total Portafolio	3,455,608,603	2,525,088,333

Los valores razonables de cada una de las inversiones en subsidiarias que se muestran en la tabla anterior se han clasificado como Nivel 3.

A continuación se describe información relevante usada para realizar la determinación del valor razonable:

Sociedad promovida	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Hermosillo, Fresnillo, Navojoa, Saltillo, Mazatlán, Tapachula y Cd. Guzman.	Enfoque de capitalización de ingresos (Capitalización directa y flujos descontados)	La tasa de capitalización utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamientos potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes van del 8.25% al 8.50% y del 8.25% al 9.0% en 2015 y 2014, respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de capitalización utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable y viceversa.

Sociedad promovida	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Satélite, Jorobas, Periférico y Huehuetoca.	Enfoque de mercado	Los datos de entrada significativos no observables son los precios por metro cuadrado que tienen las propiedades aledañas.	Un ligero aumento en los precios de las unidades comparables darían lugar a un aumento significativo en su valor razonable y viceversa.
Metepec, Cuernavaca, La Raza, BM Tláhuac, Boturni, Celaya y Aguascalientes.	Enfoque de costos de reposición	Los valores no observables corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo.	Un ligero aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable y viceversa.

No hubo transferencias del nivel 3 a los niveles 1 y 2 durante el año.

9) Préstamos

Con fecha 22 de junio de 2015, Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte otorgó una línea de crédito a favor de las Co-Acreditadas de Grupo MRP CKD hasta por un importe total de 3,000 millones de pesos.

Los montos de los préstamos otorgados a las co-acreditadas se presentan a continuación:

Compañía	Préstamo otorgado	Correspondiente a MRP CKD FI
Fideicomiso MRP Fresnillo F/00905	\$ 45,085,524	\$ 42,831,248
Fideicomiso MRP Navojoa F/00906	50,951,009	48,403,458
Fideicomiso MRP Mazatlán F/00912	43,381,882	41,212,788
Fideicomiso MRP Tapachula F/00999	46,514,018	44,188,317
Fideicomiso MRP Cd. Guzman F/01016	55,614,978	52,834,229
Fideicomiso MRP Hermosillo F/01077	37,657,158	35,774,300
Fideicomiso MRP Metepec F/01058	126,697,570	120,362,692
MRP Tláhuac, S. de R. L. de C. V.	53,140,772	50,483,733
	\$ 459,042,911	\$ 436,090,765

10) Desempeño de los Activos.

Al cierre del ejercicio 2014 el Fideicomiso adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés) dicho informe se presenta en la hoja 16, sin embargo para efectos de análisis presentamos el estado de situación Financiera bajo las Normas de Información Financieras (NIFS):

Activo	septiembre 2015	septiembre 2014
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 729,562,368	\$ 666,603,455
Inversiones conservadas al vencimiento	1,165,323,429	1,948,779,407
Clientes	10,402,788	2,478,053
Gastos de Inversión	-	4,242,327
Impuesto al valor agregado a favor	304,686,840	165,821,673
Pagos anticipados	29,748,678	3,277,810
Propiedades destinadas al arrendamiento	3,810,567,369	2,856,293,073
Anticipo a proveedores	244,680,356	59,204,840
Comisión mercantil	141,399,203	96,601,768
Otras cuentas por cobrar	22,227,676	14,195,492
Total de activo	\$ 6,458,598,707	\$ 5,817,497,898
Pasivo y activos netos		
Pasivo:		
Proveedores	\$ 17,897,644	\$ 43,592,714
Cuentas por pagar a partes relacionadas	59,275,601	55,493,412
Anticipos de clientes	45,168,450	12,502,100
Crédito bancario a largo plazo	459,042,911	-
Depósitos en garantía	21,413,491	6,385,169
Fondo de obra retenido	39,879,907	11,695,731
Impuestos y gastos acumulados	8,696,469	16,027,551
Total pasivo excluyendo los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	651,374,473	145,696,677
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	5,100,325,474	5,117,337,745
Inversionistas no controladores	706,898,760	554,463,476
Total de pasivo y activos netos	\$ 6,458,598,707	\$ 5,817,497,898

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 2015, el Fideicomiso realizó inversiones en el Patrimonio de MRP CKD FI, la cual junto con sus Co-inversionistas realizaron inversiones en 19 proyectos comerciales durante dicho period. Los ingresos y gastos del Fideicomiso, incluyendo los derivados de su participación en los proyectos comerciales en el año, se muestran en la siguiente tabla:

	Acumulado al 30 de septiembre 2015	Acumulado al 30 de septiembre 2014
Ingresos por arrendamiento	\$ 66,432,581	\$ 47,692,558
Gastos de administración y operación	(76,311,441)	(69,334,835)
Honorarios de administración	(2,256,331)	(1,628,675)
Seguros	(47,872)	(119,596)
Predial	(9,357,176)	(6,471,254)
Depreciación y amortización	(11,727,272)	(4,884,554)
Valuación de inversiones conservadas al vencimiento	30,153,552	67,470,305
Rendimientos ganados por inversiones	16,414,157	10,139,917
Utilidad en cambios	1,013,465	4,309
Intereses a cargo	(4,585,180)	(230,255)
Otros ingresos (gastos)	676,655	(3,391,176)
Incremento en activos netos del ejercicio	<u>\$ 10,405,138</u>	<u>\$ 39,246,744</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	4,887,600	33,808,256
Participación no controladora	5,517,538	5,438,488
Incremento en activos netos del ejercicio	<u><u>10,405,138</u></u>	<u><u>\$ 39,246,744</u></u>

El flujo de efectivo consolidado, presentado bajo el método directo, tiene un saldo de efectivo al inicio del ejercicio de \$329,153,925 pesos y un saldo de efectivo al final del ejercicio de \$729,562,368. Durante 2015 se generó un aumento en el efectivo de \$400,408,442 de los cuales en la operación se utilizaron \$148,130,506 pesos, así mismo se generaron flujos netos en actividades de inversión \$93,576,556 pesos; y en actividades de financiamiento por \$454,962,392 pesos.

	Acumulado al 30 sep 2015	Acumulado al 30 sep 2014
Actividades de operación:		
Pagos por comisión de administración	\$ (80,547,500)	\$ (71,775,000)
Rendimientos ganados de equivalentes de efectivo	16,069,131	10,083,649
Cobros de clientes	74,710,562	70,795,479
Cobros de Anticipos de clientes	23,988,378	4,546,899
Cobros de Depósitos de clientes	14,458,135	3,846,138
Pagos a proveedores	(117,864,019)	(63,633,066)
Partes relacionadas	(24,900,904)	(13,845,917)
Recuperación de impuestos	22,410,054	704,928
Comisión mercantil	(56,645,058)	(12,367,204)
Pagos anticipados	(19,500,068)	(10,638,337)
Otros pagos en efectivo por actividades de operación	(309,214)	(45,376)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$ (148,130,506)	\$ (82,327,804)
Actividades de Inversión:		
Adquisición de inversiones conservadas al vencimiento	(1,500,000,006)	(2,426,499,980)
Cobros en disposición de inversiones en valores conservadas al vencimiento	2,340,078,830	3,273,862,450
Adquisición de propiedades destinadas al arrendamiento	(746,502,268)	(1,110,995,410)
Depósitos en garantía en inversiones	-	(3,500,000)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	\$ 93,576,556	\$ (267,132,940)
Actividades de financiamiento:		
Partes relacionadas	5,924,351	(8,516,071)
Aportación no controladora	54,423,351	182,249,120
Distribución de participación no controladora	(13,875,550)	(6,330,150)
Préstamos bancarios	459,042,911	
Pago de comisiones bancarias por línea de crédito	(3,900,000)	-
Instrumentos financieros derivados	(10,054,771)	-
Pago de intereses	(5,597,900)	(669,559)
Distribución a tenedores de certificados bursátiles	(31,000,000)	(39,000,000)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$ 454,962,392	\$ 127,733,340
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	400,408,442	(221,727,404)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	329,153,926	888,330,859
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	\$ 729,562,368	\$ 666,603,455

11) Activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los fideicomisarios corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles por \$5,000,000,000, así como la aportación inicial de \$2 para la constitución del Fideicomiso menos los gastos de emisión sin IVA por un importe de \$67,192,865 dichos gastos, reducen los activos netos atribuibles a los fideicomisarios y se amortizan a los resultados del año en línea recta durante el plazo de la emisión de conformidad con el método de tasa de interés efectiva. Así mismo forman parte del patrimonio del Fideicomiso las aportaciones al Patrimonio realizadas en sus sociedades subsidiarias, tanto la subcontroladora como las sociedades promovidas que contienen los terrenos adquiridos y costos de desarrollo.

Activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Los activos netos (patrimonio desde la perspectiva legal) del Fideicomiso se integrarán conforme al contrato del Fideicomiso por (i) la aportación inicial, (ii) los recursos derivados de la emisión, (iii) las Acciones de la Sociedad Controladora; (iv) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito, (v) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso; (viii) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas de Fideicomiso, (ix) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en inversiones permitidas, (x) 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, (xi) y 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 o con las actividades de inversión del Fideicomiso.

Distribución de activos netos

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el Efectivo Disponible depositado en la Cuenta de Distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto no se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de Efectivo Disponible conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, en el orden mencionado a continuación:

- i. Primero, en caso de que el Administrador sea removido “sin causa” conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, y queden cantidades pendientes de pago en favor del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración se destinarán los recursos necesarios para liquidar en su totalidad dichos adeudos.
- ii. Segundo, de ser necesario a juicio del Administrador, el Efectivo Disponible será aplicado para la constitución o reconstitución de la Reserva de Operación.

- iii. Tercero, durante el Periodo de Inversión y siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones de Reinversión, podrá reinvertirse hasta un monto total acumulado igual al 10% de los Recursos Derivados de la Emisión, a juicio del Administrador, en Inversiones.
- iv. Cuarto, si se generare Efectivo Disponible durante el Periodo de Inversión, como consecuencia de que el Fiduciario, por una parte, o la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión de que se trate por otra parte, hubieren incurrido en algún pasivo que genere Efectivo Disponible, el Efectivo Disponible podrá reinvertirse, a juicio del Administrador.
- v. Quinto, el 100% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Neto Invertido.
- vi. Sexto, el 100% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido el Retorno Preferente de acuerdo al cálculo realizado por el Administrador y confirmado por el Auditor Externo, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" prevista en el Contrato de Fideicomiso.
- vii. Séptimo, el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (vii) sean equivalentes al 20% de la suma de Distribuciones totales acumuladas recibidas por los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con el subinciso (vi) inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con este subinciso.
- viii. Octavo, posteriormente, el 80% del Efectivo

El 26 de mayo de 2015 realizaron distribuciones por reembolso de aportaciones de patrimonio a los tenedores de los CBF por la cantidad de \$31 millones y que fueron pagados en la proporción correspondiente a cada tenedor considerando el número de certificados de los que es titular en relación con la totalidad de certificados en circulación. El importe pagado por cada certificado bursátil ascendió a \$0.62000. Una vez realizado este pago el valor nominal de cada CBF es de \$98.60.

12) Impuesto a la utilidad

El Fideicomiso no está sujeto al Impuesto sobre la Renta (ISR). El Fideicomiso es un fondo de inversión constituido principalmente pero no exclusivo con fondos para el retiro (AFORES), las cuales están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables, de conformidad con la ley actual del ISR, los fondos de pensiones están exentos del ISR cuando sus ingresos provienen de rentas con cuotas fijas y de cuotas por mantenimiento.

Derivado de lo anterior el Fideicomiso se encuentra exento de impuestos a la utilidad; sin embargo las Sociedades subsidiarias calculan los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos conforme las leyes de ISR. Consecuentemente la Controladora de las Sociedades promovidas MRP CKD FI y los inversionistas no controladores deben acumular o deducir a sus ingresos la utilidad o pérdida fiscal que les corresponda y pagarán en forma individual el impuesto del periodo (ISR), acreditando proporcionalmente los pagos provisionales efectuados; los fideicomisarios serán responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deban hacer a través del fiduciario.

ISR - La tasa fue 30% para 2015 y 2014 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014, continuará al 30% para 2014 y años posteriores.

13) Contingencias y Compromisos

Contingencias

Al 30 de junio 2015, La administración del Fideicomiso no tiene conocimiento de alguna contingencia o acción legal que pudiera tener un efecto material en la situación financiera o resultado del Fideicomiso o en sus subsidiarias.

Contingencias

Como se menciona en la nota 1 El Fideicomiso a través del Fiduciario ha celebrado un contrato con MRP CKD para la administración de las operaciones del Fideicomiso y de sus subsidiarias, el cual estará vigente durante todo el contrato de Fideicomiso salvo ciertos supuestos. Al amparo de este contrato el administrador por sus servicios tiene derecho a recibir las siguientes comisiones:

- a. **Comisión por administración.-** Consiste en una cantidad equivalente (i) durante el Periodo de Inversión, al Porcentaje de Comisión calculado respecto de los Recursos Derivados de la Emisión; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, al Porcentaje de Comisión calculado respecto del Monto Comprometido para Inversiones (excluyendo, para este efecto, Desinversiones Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico); durante los años terminados el 30 de junio de 2015 y 2014 el importe de esta comisión ascendió a \$45,375,000 y \$41,250,000 respectivamente.
- b. **Comisión por adquisición.-** Consiste en una cantidad equivalente (i) respecto de inversiones menores a \$300 millones, el 0.75%, (ii) respecto de inversiones entre 300 millones y 900 millones, el 0.55% del valor de la inversión; y (iii) respecto de inversiones mayores a \$900 millones, el 0.40% del valor de la inversión, durante los periodos terminados el 30 de junio de 2015 y 2014, no ha habido comisión por adquisición.

En adición a las comisiones anteriores el Administrador y sus empresas afiliadas también prestan servicios al Fideicomiso, a la Sociedad Controladora y a las sociedades promovidas entre los cuales se incluyen, servicios de desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento de propiedades, servicios de contabilidad y otros servicios requeridos para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

14) Nuevos pronunciamientos contables

a) *Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros*

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 entraron en vigor a partir de los periodos que iniciaron en o después del 1 de enero de 2014.

IFRS 13 medición a valor razonable

El Fideicomiso aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y

revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos basados en acciones*, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, *Arrendamientos*, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable (ej. valor neto realizable, para efectos de la valuación de los inventarios o el valor en uso para la evaluación de deterioro).

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, la Entidad no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2013. Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

b) IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*

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

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

Modificaciones a la IFRIC 21 "Gravámenes"

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

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

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras

partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros del Fideicomiso (por ejemplo, las inversiones del Fideicomiso en documentos redimibles que actualmente se clasifican como inversiones disponibles para la venta tendrán que medirse a valor razonable al final de los periodos de reporte subsiguientes y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados). Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

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

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran 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”.

La Administración del Fideicomiso estima que la aplicación de esta norma revisada sobre la compensación de activos y pasivos financieros, no tendrá ningún efecto en la presentación del estado de posición financiera

IFRIC 21, “Gravámenes”

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó la CINIIF 21 “Gravámenes”. Esta proporciona una guía sobre cuándo reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por el gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilizan de acuerdo con la NIC 37 “Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes” y aquellos para los cuales el momento y el monto es determinado.



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)
EVENTO RELEVANTE 23 DE FEBRERO DE 2015

El Fideicomiso informa que el pasado 18 de diciembre de 2014 llevó a cabo su reunión de Comité Técnico donde se informó una actualización de inversión en los proyectos: Gran Patio Barranca del Muerto, Gran Patio Boturini, Av. Tláhuac y Patio Satélite. El día 23 de febrero de 2015 se divulgó al público inversionista por medio de un evento relevante la información con las siguientes características:

Prefijo: EVENTORE

Clave cotización: MRPCK

Fecha: 23/02/2015

Razón Social: THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Lugar: MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

Asunto: EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/00873 REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN DE INVERSIÓN EN LOS PROYECTOS: GRAN PATIO BARRANCA DEL MUERTO, GRAN PATIO BOTURINI, AV. TLÁHUAC Y PATIO SATÉLITE, APROBADOS PREVIAMENTE.

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/00873 DE FECHA 27 DE MARZO DE 2012, "(EL "FIDEICOMISO")", POR ESTE MEDIO HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE EL DÍA 18 DE DICIEMBRE DE 2014, EL FIDEICOMISO, INDIRECTAMENTE A TRAVÉS DE SOCIEDADES CONSTITUIDAS POR EL FIDEICOMISO Y EL COINVERSIONISTA CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, ACTUALIZÓ EL MONTO DE INVERSIÓN EN LOS PROYECTOS APROBADOS PREVIAMENTE DE GRAN PATIO BARRANCA DEL MUERTO, GRAN PATIO BOTURINI, AV. TLÁHUAC Y PATIO SATÉLITE, POR UNA CANTIDAD ADICIONAL EN CONJUNTO DE \$614,600,000 (SEISCIENTOS CATORCE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS).

PROYECTO	FECHA DE APROBACIÓN	INVERSIÓN TOTAL APROBADA*	INVERSIÓN TOTAL ACTUALIZADA (18-DIC-14)
GRAN PATIO BARRANCA DEL MUERTO	9-MAY-12	\$1,160,600,000	\$1,412,200,000
GRAN PATIO BOTURINI	25-JUL-12	\$729,300,000	\$875,400,000
AV. TLÁHUAC	25-JUL-12	\$241,800,000	\$346,700,000
PATIO SATÉLITE	12-JUN-14	\$613,800,000	\$725,800,000

*EXCLUYE INTERESES CAPITALIZADOS

EL FIDEICOMISO TIENE ENTRE SUS PRINCIPALES FINES LA REALIZACIÓN DE INVERSIONES EN TERRENOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ASÍ COMO LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES INMOBILIARIOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERMINADOS QUE GENEREN INGRESOS POR RENTAS. ASIMISMO, EL FIDEICOMISO, A TRAVÉS SU ADMINISTRADOR DA SEGUIMIENTO A LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES DEL MISMO, PARA GENERAR RENDIMIENTOS EN FORMA DE DISTRIBUCIONES, REEMBOLSOS, DIVIDENDOS O DEVOLUCIONES.



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

**(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)
EVENTO RELEVANTE 05 DE MARZO DE 2015**

El Fideicomiso irrevocable F/00873 realiza una actualización de inversión en el proyecto Periférico 6666:

Prefijo: EVENTORE

Clave cotización: MRPCK

Fecha: 05/03/15

Razón Social: THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Lugar: MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

Asunto: EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/00873 REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN DE INVERSIÓN EN EL PROYECTO PERIFÉRICO 6666

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/00873 DE FECHA 27 DE MARZO DE 2012, "(EL "FIDEICOMISO")", POR ESTE MEDIO HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE EL DÍA 13 DE FEBRERO DE 2015, EL FIDEICOMISO, INDIRECTAMENTE A TRAVÉS DE SOCIEDADES CONSTITUIDAS POR EL FIDEICOMISO Y EL COINVERSIONISTA CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, ACTUALIZÓ EL MONTO DE INVERSIÓN EN EL PROYECTO PERIFÉRICO 6666 POR UNA CANTIDAD TOTAL ADICIONAL DE \$576,000,000 (QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS). EL PROYECTO PERIFÉRICO 6666 FUE APROBADO INICIALMENTE EN EL COMITÉ TÉCNICO DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2013. POR UNA INVERSIÓN TOTAL DE \$761,000,000 (SETECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DE PESOS).

LA ACTUALIZACION AL MONTO DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO FUE APROBADA POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES DEL MISMO EN LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA ADOPTADAS EN SU SESIÓN DEL DÍA 13 DE FEBRERO DE 2015.

EL FIDEICOMISO TIENE ENTRE SUS PRINCIPALES FINES LA REALIZACIÓN DE INVERSIONES EN TERRENOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ASÍ COMO LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES INMOBILIARIOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERMINADOS QUE GENEREN INGRESOS POR RENTAS. ASIMISMO, EL FIDEICOMISO, A TRAVÉS SU ADMINISTRADOR DA SEGUIMIENTO A LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES DEL MISMO, PARA GENERAR RENDIMIENTOS EN FORMA DE DISTRIBUCIONES, REEMBOLSOS, DIVIDENDOS O DEVOLUCIONES



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)

EVENTO RELEVANTE 05 DE MAYO DE 2015

F/00873 Transcripción completa de su dictamen

Prefijo: EVENTORE

Clave cotización: MRPCK

Fecha: 05/03/15

Razón Social: THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Lugar: MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

Asunto: Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873 (CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple)

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873 (CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el "Fideicomiso"), los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de cambios integrales en los activos netos, de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros.

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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.

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 situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873 (CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple) al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Párrafo de énfasis

Dirigimos su atención a la información incluida en la Nota 12 de los estados financieros adjuntos, en de Información Financiera No. 10 "Estados Financieros Consolidados" y sus efectos relacionados con la reformulación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013. Nuestra opinión de los estados financieros adjuntos no es afectada en relación con esta situación.



Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00873

(CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple)

EVENTO RELEVANTE 05 DE MAYO DE 2015

Prefijo: EVENTORE

Clave cotización: MRPCK

Fecha: 31/07/2015

Razón Social: THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Lugar: MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

ASUNTO: EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE f/00873 REALIZA INVERSIÓN DE CAPITAL EN UN PROYECTO COMERCIAL ANCLADO POR UNA TIENDA DE AUTOSERVICIO EN EL MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALI, ESTADO DE MEXICO.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL COMITÉ TÉCNICO Y FIDEICOMISARIOS DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO. F/00873 (CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE).

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/00873 DE FECHA 27 DE MARZO DE 2012, "(EL "FIDEICOMISO")", POR ESTE MEDIO HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE EL DÍA 30 DE JULIO DE 2015, EL FIDEICOMISO, INDIRECTAMENTE A TRAVÉS DE SOCIEDADES CONSTITUIDAS POR EL FIDEICOMISO Y EL COINVERSIONISTA CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, ADQUIRIÓ UN COMPROMISO DE INVERSIÓN DE CAPITAL EN UN PROYECTO COMERCIAL ANCLADO POR UNA TIENDA DE AUTOSERVICIO EN EL MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO, POR UNA CANTIDAD TOTAL APROXIMADA DE \$178,200,000 (CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS), DE LOS CUALES EL FIDEICOMISO TIENE UNA PARTICIPACIÓN DE CONTROL.

LA INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO FUE APROBADA POR EL COMITÉ TÉCNICO DEL MISMO EN LAS RESOLUCIONES DE COMITÉ ADOPTADAS EN SU SESIÓN DEL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

EL FIDEICOMISO TIENE ENTRE SUS PRINCIPALES FINES LA REALIZACIÓN DE INVERSIONES EN TERRENOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ASÍ COMO LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES INMOBILIARIOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERMINADOS QUE GENEREN INGRESOS POR RENTAS. ASIMISMO, EL FIDEICOMISO, A TRAVÉS SU ADMINISTRADOR DA SEGUIMIENTO A LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES DEL MISMO, PARA GENERAR RENDIMIENTOS EN FORMA DE DISTRIBUCIONES, REEMBOLSOS, DIVIDENDOS O DEVOLUCIONES A SUS INVERSIONISTAS.

Contactos

Administrador

MRP CKD, S. de R.L. de C.V.

Eduardo Güemez Sarre

Vicepresidente de Finanzas e Inversiones

Paseo de Tamarindos No 90, Piso 3

Col. Bosques de las Lomas, México, D.F.

Tel: +52(55) 5350-4480

Email: egomez@mrp.com.mx

Fiduciario

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Monica Jiménez-Labora

Delegado Fiduciario

Andes 256, piso 2

Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F.

Tel: +52 (55) 5063-3927

Email: mjimenezlabora@cibanco.com

Representante Común

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple

Sofía Arozarena Arteaga

Delegado Fiduciario

Bld. Manuel Ávila Camacho No. 40 P-17

Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F.

Tel: + 52 (55) 5201-8047

Email: sofia.arezarena@db.com