

**Fideicomiso Irrevocable
Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A.,
integrante del Grupo Financiero
Banamex, División Fiduciaria) y
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2023, 2022 y
2021, e Informe de los auditores
independientes del 15 de marzo de
2024



**Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero
Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2023, 2022
y 2021**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	10



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

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



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, se selecciona la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades seleccionada probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionada. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría al respecto. A la fecha de nuestro informe de auditoría, aún no hemos obtenido estos documentos y estarán disponibles sólo después de la emisión de este Informe de Auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresamos ni expresaremos, ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.



Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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


C. P. C. Alexis Hernández Almanza
Ciudad de México, México
15 de marzo de 2024



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos mexicanos)

Activos	Notas	2023	2022	2021
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145
Rentas por cobrar y otras	6	580,727,849	660,403,583	599,089,928
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		2,873,453	-	-
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2023, 2022 y 2021, incluye \$ 315,607,687, \$468,757,978 y \$299,738,231 de IVA por recuperar.		479,729,904	473,046,517	304,696,801
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y depósitos en garantía		<u>191,206,202</u>	<u>28,249,017</u>	<u>65,713,898</u>
Total de activo circulante		<u>2,146,748,590</u>	<u>1,453,364,485</u>	<u>1,581,355,772</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	7	69,726,379,452	67,975,844,867	66,392,163,670
Adquisición de plataforma tecnológica		-	-	75,659
Activos por derechos de uso	13	18,584,680	23,617,134	26,173,464
Inversión en negocio conjunto	17	219,021,538	-	-
Otros activos		5,504,634	10,374,599	2,067,158
Maquinaria y equipo	8	22,586,130	29,228,642	26,966,377
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	□	<u>10,326,869</u>	<u>7,056,989</u>	<u>10,976,498</u>
Total de activo no circulante		<u>70,002,403,303</u>	<u>68,046,122,231</u>	<u>66,458,422,826</u>
Total de activo		<u>\$ 72,149,151,893</u>	<u>\$ 69,499,486,716</u>	<u>\$ 68,039,778,598</u>
Pasivos y patrimonio				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Pasivo financiero a corto plazo	12	\$ -	\$ -	\$ 230,000,000
Intereses por pagar del pasivo financiero		326,358,341	224,529,430	223,280,484
Contraprestación única		195,249,380	221,920,768	220,525,351
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	158,117,863	150,908,274	94,323,382
Rentas cobradas por anticipado		27,405,448	39,097,831	39,526,965
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	215,703,689	220,469,465	200,818,399
Impuestos por pagar		97,091,021	104,887,751	92,761,028
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	13	<u>6,356,180</u>	<u>5,631,775</u>	<u>4,829,177</u>
Total de pasivo circulante		<u>1,026,281,922</u>	<u>967,445,294</u>	<u>1,106,064,786</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	12	7,971,509,381	6,039,651,877	5,474,982,907
Contraprestación única		610,116,738	628,392,600	507,075,306
Depósitos en garantía de los arrendatarios		441,589,417	442,228,150	413,658,099
Obligaciones laborales	9	27,991,749	25,013,753	21,511,706
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	13	<u>18,260,653</u>	<u>23,596,542</u>	<u>27,114,317</u>
Total de pasivo no circulante		<u>9,069,467,938</u>	<u>7,158,882,922</u>	<u>6,444,342,335</u>
Total de pasivo		<u>10,095,749,860</u>	<u>8,126,328,216</u>	<u>7,550,407,121</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	15	39,408,412,581	40,357,897,963	41,387,649,750
Utilidades retenidas		20,036,051,590	18,672,214,597	17,709,095,237
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		<u>(2,663,437)</u>	<u>(2,917,069)</u>	<u>(2,886,119)</u>
Participación controladora		<u>59,273,710,249</u>	<u>58,859,105,006</u>	<u>58,925,768,383</u>
Participación no controladora		<u>2,779,691,784</u>	<u>2,514,053,494</u>	<u>1,563,603,094</u>
Total de patrimonio		<u>62,053,402,033</u>	<u>61,373,158,500</u>	<u>60,489,371,477</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 72,149,151,893</u>	<u>\$ 69,499,486,716</u>	<u>\$ 68,039,778,598</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En pesos mexicanos)

	Notas	2023	2022	2021
Ingreso por renta fija		\$ 4,028,710,185	\$ 3,677,187,246	\$ 3,132,385,701
Ingreso por renta variable		383,004,971	278,811,850	281,006,137
Ingreso por contraprestación única		241,171,937	255,895,758	292,706,778
Ingreso por estacionamientos		513,488,396	407,643,219	287,417,387
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>1,022,613,574</u>	<u>893,537,020</u>	<u>772,663,060</u>
		6,188,989,063	5,513,075,093	4,766,179,063
Comisión por asesoría	14	675,079,374	653,679,469	643,915,534
Comisión por servicios de representación	14	121,860,142	111,446,786	90,980,042
Gastos administrativos		149,522,812	119,759,036	127,729,153
Gastos de operación y mantenimiento		1,055,304,477	875,278,783	647,105,749
Impuesto predial		188,830,334	159,549,276	150,646,248
Seguros		51,598,205	44,875,114	39,885,892
Ingresos financieros		(57,646,022)	(28,830,179)	(16,198,636)
Gastos financieros		630,463,982	404,941,767	351,858,849
Fluctuación cambiaria - Neta		25,239,939	5,925,040	(18,084,993)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(118,601,563)	(62,921,007)	(58,669,921)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		4,288,064	9,954,416	3,009,992
Participación en resultados en negocios conjuntos		<u>2,510,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año consolidada		3,460,538,369	3,219,416,592	2,804,001,154
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		3,309,204,020	2,839,273,649	2,804,837,383
Participación no controladora		<u>151,334,349</u>	<u>380,142,943</u>	<u>(836,229)</u>
Utilidad neta del año consolidada		3,460,538,369	3,219,416,592	2,804,001,154
Ganancia (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		<u>253,632</u>	<u>(30,950)</u>	<u>(105,958)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>3,460,792,001</u>	<u>3,219,385,642</u>	<u>2,803,895,196</u>
Utilidad integral por CBFi básica y diluida (pesos) (ver Nota 15e)		<u>\$ 2.1289</u>	<u>\$ 1.8594</u>	<u>\$ 1.8687</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 42,167,547,323	\$16,496,702,995	\$ (168,090,485)	\$ (2,780,161)	\$ 58,493,379,672	\$ 1,145,892,509	\$ 59,639,272,181
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,263,648	-	-	-	586,263,648	-	586,263,648
Reembolso de patrimonio	(1,366,161,221)	-	-	-	(1,366,161,221)	-	(1,366,161,221)
Distribución de dividendos	-	(1,592,445,141)	-	-	(1,592,445,141)	-	(1,592,445,141)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	473,133,863	473,133,863
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(54,587,049)	(54,587,049)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,804,837,383	-	-	2,804,837,383	(836,229)	2,804,001,154
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(105,958)	(105,958)	-	(105,958)
	<u>-</u>	<u>2,804,837,383</u>	<u>-</u>	<u>(105,958)</u>	<u>2,804,731,425</u>	<u>(836,229)</u>	<u>2,803,895,196</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	41,387,649,750	17,709,095,237	(168,090,485)	(2,886,119)	58,925,768,383	1,563,603,094	60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(30,950)	(30,950)	-	(30,950)
	<u>-</u>	<u>2,839,273,649</u>	<u>-</u>	<u>(30,950)</u>	<u>2,839,242,699</u>	<u>380,142,943</u>	<u>3,219,385,642</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	40,357,897,963	18,672,214,597	(168,090,485)	(2,917,069)	58,859,105,006	2,514,053,494	61,373,158,500
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	619,328,394	-	-	-	619,328,394	-	619,328,394
Reembolso de patrimonio	(1,568,813,776)	-	-	-	(1,568,813,776)	-	(1,568,813,776)
Distribución de dividendos	-	(1,945,367,027)	-	-	(1,945,367,027)	-	(1,945,367,027)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	186,529,573	186,529,573
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,225,632)	(72,225,632)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	3,309,204,020	-	-	3,309,204,020	151,334,349	3,460,538,369
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	253,632	253,632	-	253,632
	<u>-</u>	<u>3,309,204,020</u>	<u>-</u>	<u>253,632</u>	<u>3,309,457,652</u>	<u>151,334,349</u>	<u>3,460,792,001</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 39,408,412,581	\$ 20,036,051,590	\$ (168,090,485)	\$ (2,663,437)	\$ 59,273,710,249	\$ 2,779,691,784	\$ 62,053,402,033

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En pesos mexicanos)

	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 3,460,538,369	\$ 3,219,416,592	\$ 2,804,001,154
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	4,288,064	9,954,416	3,009,992
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(118,601,563)	(62,921,007)	(58,669,921)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	675,079,374	629,635,330	586,263,648
Obligaciones laborales	3,872,815	3,457,833	2,586,287
Participación en resultados en negocios conjuntos	2,510,950		
Depreciación de maquinaria y equipo	9,021,794	9,702,759	8,901,548
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,367,036	5,322,425	4,953,612
Amortización licencia	2,298,210	2,373,870	1,390,006
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	8,076,389	3,990,769	2,131,386
Ingresos financieros	(57,646,022)	(28,830,179)	(16,198,636)
Gastos financieros	624,758,973	400,272,795	347,189,878
Amortización de gastos de emisión de deuda	5,705,009	4,668,971	4,668,971
Total	4,625,269,398	4,197,044,574	3,690,227,925
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(88,786,085)	(23,848,776)	(34,744,639)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(2,873,453)	-	-
Impuestos por recuperar	(6,683,387)	(168,349,715)	(98,569,222)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(12,015,479)	150,639,215	9,170,856
Rentas cobradas por anticipado	(11,692,382)	(429,135)	12,593,904
Contraprestación única	(44,947,250)	122,712,711	(111,785,696)
Depósitos de los arrendatarios	(638,734)	28,570,052	5,814,130
Impuestos por pagar	(15,354,674)	6,091,815	54,451,008
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4,765,775)	19,651,066	4,369,845
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	4,437,512,179	4,332,081,807	3,531,528,111
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,582,756,415)	(1,410,096,022)	(868,554,836)
Adquisición de otros activos	-	(4,596,421)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(2,379,282)	(11,965,024)	(10,649,425)
Pago por inversión en negocio conjunto	(221,532,488)	-	-
Intereses recibidos	57,646,022	28,830,179	16,198,636
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,749,022,163)	(1,397,827,288)	(863,005,625)



	2023	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	5,015,000,000	1,655,000,000	830,000,000
Pago de deuda	(3,075,000,000)	(1,325,000,000)	(730,000,000)
Pago de Comisiones de Deuda	-	(10,000,000)	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(13,847,505)	-	(1,524,831)
Reembolso de patrimonio	(1,568,813,776)	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)
Pago de comisión por asesoría	(55,750,981)		
Pagos de arrendamiento	(5,659,657)	(5,481,272)	(3,666,504)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(2,106,174)	(2,363,228)	(2,684,489)
Distribución de dividendos	(1,945,367,027)	(1,876,154,289)	(1,592,445,141)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	186,529,573	630,520,100	473,133,863
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(72,225,632)	(60,212,643)	(54,587,049)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	<u>(550,703,023)</u>	<u>(601,365,847)</u>	<u>(473,024,276)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,087,944,202)</u>	<u>(3,254,444,297)</u>	<u>(2,920,959,648)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo	600,545,814	(320,189,777)	(252,437,162)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>291,665,368</u>	<u>611,855,145</u>	<u>864,292,307</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>892,211,182</u>	<u>291,665,368</u>	<u>611,855,145</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmueble	\$ 5,504,635	\$ -	\$ -
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 15b)	<u>619,328,394</u>	<u>629,635,330</u>	<u>586,263,648</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$ 624,833,029</u>	<u>\$ 629,635,330</u>	<u>\$ 586,263,648</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En pesos mexicanos)

1. Información general, actividades y evento relevante

El Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la “Entidad”, “Fibra Danhos” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013, principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los “Propietarios”) de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

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

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

- i. Un contrato de asesoría con DSD1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000.

Eventos relevantes –

El 16 de agosto de 2023, Fibra Danhos llevó a cabo su primera colocación vinculado a la sostenibilidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 23L) en el mercado mexicano de deuda por \$2,500 millones de pesos. La transacción se realizó a través de una emisión a tasa fija nominal a 7 años, con vencimiento en agosto de 2030. Esta colocación recibió una calificación crediticia de HRAAA por parte de HR Ratings y de AAA (mex) por Fitch Ratings. El destino de los recursos será para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales.



El 10 de noviembre de 2022 se realizó la ceremonia de inauguración de su centro comercial Parque Tepeyac ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. El evento se llevó a cabo en medio de una gran concurrencia que celebró la nueva apertura. La inversión en el proyecto fue de 6,000 mdp, que representa la mayor inversión en los últimos años en la Alcaldía Gustavo A Madero.

Con fecha 21 de octubre de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la ampliación de hasta 5 años del programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente por un monto de hasta \$8 mil millones de pesos. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se ha dispuesto cantidad alguna de dicho programa.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021, Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), completó las acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Fibra Danhos implementó estrategias que le permitieron adaptarse y atender la emergencia sanitaria, incluyendo la estructuración de esquemas de trabajo remoto sin demeritar la productividad, la implementación de altos estándares de seguridad en sus inmuebles y el apoyo a su base de arrendatarios. Los cierres temporales ordenados por las autoridades federales y estatales para contener la propagación del virus afectaron la operación de los inmuebles durante 2020 y 2021, por lo que se diseñaron programas de descuento temporal y diferimiento en el pago de rentas fijas en función de la situación específica de cada inquilino. A partir del tercer trimestre de 2020, con la reapertura de inmuebles se observaron signos de recuperación, sin embargo, esta tendencia se vio interrumpida por una segunda ola de contagios que originó nuevamente la suspensión de actividades no esenciales hacia finales de año 2020, la cual se mantuvo hasta la gradual reapertura de los distintos giros comerciales en los meses de enero y febrero de 2021. Durante la segunda mitad del año 2021 las actividades económicas estuvieron normales sin interrupciones.

El importe de los descuentos otorgados a los inquilinos en los ejercicios 2021 y 2020 fueron por aproximadamente \$338 millones de pesos y \$761 millones de pesos, respectivamente, y los acuerdos de diferimiento otorgados en el 2020 sumaron aproximadamente \$73 millones de pesos, los cuales en su mayoría establecieron fechas de pago durante el segundo semestre del 2020 y primer semestre del 2021; durante 2021 hubo diferimientos por \$16 millones que se pagaron en 2022 y hasta junio del 2023. Dichos acuerdos de diferimiento se encontraron en constante revisión por parte de la administración del Fideicomiso.

La Pandemia Covid 19 creó una situación atípica en el mercado inmobiliario que no genera condiciones para actualizar el valor de las propiedades. Derivado de esto el valor razonable de las propiedades de inversión en 2021, mostró crecimientos marginales, sin embargo, para los ejercicios de 2022 y 2023, hubo crecimientos constantes debido a la recuperación de la economía tanto a nivel nacional como internacional.

Fibra Danhos mantiene un acercamiento y diálogo constante con sus socios comerciales a efecto de optimizar sus niveles de ocupación y un monitoreo constante de sus operaciones. Cabe resaltar que se mantuvieron íntegramente las fuentes de empleo sin afectar salarios y prestaciones, se adoptaron medidas y protocolos sanitarios que generan confianza a los inquilinos y visitantes, y se implementaron políticas de reducción de gastos y preservación de liquidez.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados:



*IFRS 17 Contratos de seguro
(incluyendo las enmiendas a
IFRS 17 de Junio 2020 y
diciembre de 2021)*

El Fideicomiso ha adoptado IFRS 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza IFRS 4 *Contratos de seguro*.

IFRS 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

El Fideicomiso no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la IFRS 17.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

*Enmiendas a la IAS 1
Presentación de los estados
financieros y Documento de
Práctica 2 Realizando juicios
sobre materialidad –
Revelaciones de políticas
contables*

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.



Enmiendas a la IAS 12
Impuestos a la utilidad -
Impuestos diferidos a activos y
pasivos que surgen de una sola
transacción.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.

Enmiendas a la IAS 12
Impuestos a la utilidad –
Reforma fiscal internacional –
Pilar 2

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la IAS 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.

Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requerimientos para impuestos diferidos en IAS 12, para que una entidad no reconozca o revele información sobre impuestos diferidos activos y pasivos relacionados con impuestos que surgen por la aplicación del Pilar 2.

Continuando con las enmiendas, se requiere que el Fideicomiso revele que ha aplicado la excepción y revele en forma separada su gasto o ingreso por impuesto corriente relacionado con la aplicación de Pilar 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en
políticas contables, estimados y
errores – Definición de
estimación contable.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.



En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basan en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.



Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados, los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Los directores de la compañía tenedora anticipan que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso para períodos futuros.

Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros : Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.



Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que, entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

3. Resumen de las principales políticas contables materiales

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

- a. ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- b. ***Bases de preparación*** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.
 - i. Costo histórico

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



ii. Valor razonable

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad considera características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

iii. Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

- c. **Bases de consolidación de estados financieros consolidados** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias; Administradora Fibra Danhos, S.C, (100%) y Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” (50%), en los que tiene control.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

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

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



Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados financieros consolidados de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital.

El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.



- d. **Instrumentos financieros** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

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

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 10 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

- e. **Activos financieros**

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados. A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.



Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Baja de activos financieros

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

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

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

Instrumentos de patrimonio

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



Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

Pasivos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

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

Derivados implícitos

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

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

- g. ***Arrendamientos***

- *La Entidad como arrendatario*

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.



El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si el Fideicomiso incurre una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.



Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

- *El Fideicomiso como arrendador*

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

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

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



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

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

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

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

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

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

- i. ***Impuestos a la utilidad*** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

1. Impuestos a la utilidad causados

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

2. Impuesto a la utilidad diferido

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



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

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

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

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

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

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

- k. **Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- l. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- m. **Estados consolidados de flujos de efectivo** - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 7
- n. **Inversión en negocio conjunto**

Un negocio conjunto es una inversión sobre la cual el fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocio conjunto inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales.



Una inversión en negocio en conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del fideicomiso en un negocio en conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

El Fideicomiso descontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se descontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, el fideicomiso contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, el fideicomiso reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se descontinúa.

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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

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

Capitalización de los costos por préstamos

Como se describe en la Nota 7, la Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente a la adquisición, de propiedades de inversión. El 10 de noviembre del 2022 se suspendió la capitalización de intereses relacionada con la construcción de Parque Tepeyac dando inicio operaciones. A partir de 2023 iniciaron la capitalización de los intereses por los proyectos de naves industriales.



Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3g los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Impuestos a la utilidad

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

Control de Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac”

En la Nota 3c. bases de consolidación de estados financieros consolidados, se menciona que el Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50% de los derechos de voto en el Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” y ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado “Parque Tepeyac”, el cual está ubicado en la Ciudad de México.

Como se describe en la Nota 3c, Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac debido a que tiene control y está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables y tiene capacidad de afectar tales rendimientos. En ese sentido, la administración de Fibra Danhos revisa continuamente si sigue teniendo control sobre Parque Tepeyac.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

Valuación de propiedades de inversión

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

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



Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por prestaciones definidas

La determinación de los beneficios de las obligaciones laborales depende de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijan los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad. Para más información del valor en libros de la Entidad ver la nota 9.

Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Entidad usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, la Entidad contrata a valuadores externos para establecer una técnica de valuación apropiada. El Director de Finanzas reporta al Comité Técnico de los resultados cada trimestre para explicar las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos.

La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero. Para más información ver la nota 7.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones temporales en instrumentos en el mercado de dinero y fondos de inversión. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos (1)	\$ 340,801,737	\$ 138,503,801	\$ 197,989,132
Inversiones temporales (2)	551,204,951	152,953,073	413,672,519
Caja Chica	<u>204,494</u>	<u>208,494</u>	<u>193,494</u>
	<u>\$ 892,211,182</u>	<u>\$ 291,665,368</u>	<u>\$ 611,855,145</u>

(1) Incluye al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 \$220,955,296, \$52,491,592 y \$33,202,880 respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

(2) Incluye al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 \$32,126,444, \$3,755,147 y \$106,716,708, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

6. Rentas por cobrar y otras

	2023	2022	2021
Clientes comerciales	\$ 528,450,645	\$ 618,646,486	\$ 554,194,711
Clientes por renta lineal	48,951,468	36,851,416	39,990,787
Otras cuentas por cobrar	<u>3,325,736</u>	<u>4,905,681</u>	<u>4,904,430</u>
	<u>\$ 580,727,849</u>	<u>\$ 660,403,583</u>	<u>\$ 599,089,928</u>



a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

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

En una base combinada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los ingresos de las propiedades “Parque Toreo” (Centro Comercial) “Parque Delta”, “Parque Tezontle” y “Parque Las Antenas” representaron el 30%, 39% y 41% respectivamente, de los ingresos por arrendamiento.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 60 días.

7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, la integración de las propiedades de inversión a valor razonable es como sigue:

	2023	2022	2021
Valor razonable:			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 68,670,369,000	\$ 67,594,993,998	\$ 63,013,660,786
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. ⁽²⁾	<u>1,056,010,452</u>	<u>380,850,869</u>	<u>3,378,502,884</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 69,726,379,452</u>	<u>\$ 67,975,844,867</u>	<u>\$ 66,392,163,670</u>

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

(2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye principalmente el desarrollo del centro comercial y acuario de Parque Tepeyac. Al 31 de diciembre de 2023 incluye el desarrollo del Parque Industrial Cuautitlán principalmente.

Al 31 de diciembre, los movimientos en la integración de las propiedades de inversión a valor razonable son como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo al inicio del año	\$ 67,975,844,867	\$ 66,392,163,670	\$ 65,335,059,747
Inversión en Portafolio en Desarrollo ⁽¹⁾ ⁽²⁾	1,631,933,022	1,520,760,190	998,434,002
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión ⁽³⁾	<u>118,601,563</u>	<u>62,921,007</u>	<u>58,669,921</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 69,726,379,452</u>	<u>\$ 67,975,844,867</u>	<u>\$ 66,392,163,670</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 las adiciones corresponden principalmente a obra en construcción del Parque Industrial Cuautitlán, más capitalización de intereses.



- (2) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de la misma propiedad.
- (3) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 fueron por \$118,601,563, \$62,921,007 y \$58,669,921, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

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

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

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

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable, siendo los principales datos de entrada la tasa de descuento, tasa de capitalización, tasas de inflación e ingresos y gastos a largo plazo.

8. Maquinaria y equipo

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Altas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inversión:			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	415,935	-	415,935
Mobiliario y equipo	15,581,867	2,379,282	17,961,149
Display navideño	48,393,689	-	48,393,689
Total inversión	65,991,491	2,379,282	68,370,773



	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Altas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,346,667)	(160,000)	(1,506,667)
Equipo de transporte	(209,756)	(61,853)	(271,609)
Mobiliario y equipo	(4,469,995)	(1,721,979)	(6,191,974)
Display navideño	<u>(30,736,431)</u>	<u>(7,077,962)</u>	<u>(37,814,393)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(36,762,849)</u>	<u>(9,021,794)</u>	<u>(45,784,643)</u>
 Inversión neta	 <u>\$ 29,228,642</u>	 <u>\$ (6,642,512)</u>	 <u>\$ 22,586,130</u>
	 Saldos al 31 de diciembre de 2021	 Altas	 Saldos al 31 de diciembre de 2022
Inversión:			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	247,415	415,935
Mobiliario y equipo	11,070,544	4,511,324	15,581,867
Display navideño	<u>41,187,404</u>	<u>7,206,285</u>	<u>48,393,689</u>
Total inversión	54,026,468	11,965,024	65,991,491
 Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,186,666)	(160,000)	(1,346,667)
Equipo de transporte	(168,520)	(41,236)	(209,756)
Mobiliario y equipo	(3,210,658)	(1,259,339)	(4,469,995)
Display navideño	<u>(22,494,247)</u>	<u>(8,242,184)</u>	<u>(30,736,431)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(27,060,091)</u>	<u>(9,702,759)</u>	<u>(36,762,849)</u>
 Inversión neta	 <u>\$ 26,966,377</u>	 <u>\$ (2,262,265)</u>	 <u>\$ 29,228,642</u>
	 Saldos al 31 de diciembre de 2020	 Altas	 Saldos al 31 de diciembre de 2021
Inversión:			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	-	168,520
Mobiliario y equipo	11,070,544	-	11,070,544
Display navideño	<u>30,537,979</u>	<u>10,649,425</u>	<u>41,187,404</u>
Total inversión	43,377,043	10,649,425	54,026,468
 Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,026,666)	(160,000)	(1,186,666)
Equipo de transporte	(168,520)	-	(168,520)
Mobiliario y equipo	(2,103,604)	(1,107,054)	(3,210,658)
Display navideño	<u>(14,859,753)</u>	<u>(7,634,494)</u>	<u>(22,494,247)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(18,158,543)</u>	<u>(8,901,548)</u>	<u>(27,060,091)</u>
 Inversión neta	 <u>\$ 25,218,500</u>	 <u>\$ 1,747,877</u>	 <u>\$ 26,966,377</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 la depreciación de maquinaria y equipo corresponde a \$9,021,794, \$9,702,759 y \$8,901,548, respectivamente.



9. Beneficios a empleados

a. Planes de beneficios definidos

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

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

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

	2023	2022	2021
	%	%	%
Tasa de descuento	9.00	9.40	8.10
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

Los montos reconocidos para integrar el pasivo neto por beneficios definidos y los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2023	2022	2021
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 25,013,753	\$ 21,511,706	\$ 18,774,050
Costo laboral del servicio actual	3,872,815	3,457,833	2,586,287
Pagos durante el ejercicio	(532,488)	-	-
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>(362,331)</u>	<u>44,214</u>	<u>151,369</u>
Total	<u>\$ 27,991,749</u>	<u>\$ 25,013,753</u>	<u>\$ 21,511,706</u>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se incluyeron \$3,872,815, \$3,457,833 y \$2,586,287 respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$(362,331), \$44,214 y \$151,369 en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

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

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



10. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2023	2022	2021
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145
Rentas por cobrar y otros	580,727,849	660,403,583	599,089,928
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 158,117,863	\$ 150,908,274	\$ 94,323,382
Cuentas por pagar a partes relacionadas	215,703,689	220,469,465	200,818,399
Intereses por pagar del pasivo financiero	326,358,341	224,529,430	223,280,484
Pasivo por arrendamiento	24,616,833	29,228,317	31,943,494
Pasivo financiero	7,971,509,381	6,039,651,877	5,704,982,907

a. **Administración del riesgo del capital**

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2022.

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

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

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

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

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

c. **Administración del riesgo de mercado**

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



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

El siguiente análisis de sensibilidad se basa en el supuesto de un movimiento desfavorable de puntos base en las tasas de interés, en las cantidades indicadas, aplicables a la categoría de pasivos financieros que maneja tasa variable. Este análisis de sensibilidad cubre todo el adeudo del Fideicomiso. El Fideicomiso determina su sensibilidad aplicando la tasa de interés hipotética a su deuda pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2023, la entidad no considera necesario incluir análisis de sensibilidad, debido a que el 100% de sus deudas se encuentran a tasa fija.

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

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

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

	2023	2022	2021
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	21,391,588	15,759,729	8,542,417
Pasivos financieros ⁽¹⁾	<u>(5,087,606)</u>	<u>(5,805,109)</u>	<u>(6,438,707)</u>
Posición larga	<u>16,303,982</u>	<u>9,954,620</u>	<u>2,103,710</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 275,431,316</u>	<u>\$ 192,736,375</u>	<u>\$ 43,159,083</u>

(1) Principalmente corresponde a depósitos en garantía, rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento.

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

	31 de diciembre de			15 de marzo de
	2023	2022	2021	2024
Dólar estadounidense	<u>\$ 16.8935</u>	<u>\$ 19.3615</u>	<u>\$ 20.5157</u>	<u>\$ 16.6920</u>

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

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

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$16,303,982, \$9,954,620 y \$2,103,710, respectivamente.

g. **Administración del riesgo de crédito**

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



Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 44.4%, 41.7% y 39% respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 25.9%, 26.7% y 25.2%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 representa aproximadamente el 7%, 7% y 7.3%, respectivamente, de la superficie rentable total.

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

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

h. Administración de riesgo de liquidez

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

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

31 de diciembre de 2023	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 158,117,863	\$ -	\$ -	\$ 158,117,863
Cuentas por pagar a partes relacionadas	215,703,689	-	-	215,703,689
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	725,384,408	2,243,851,925	57,054,861	3,026,291,194
Pasivo por arrendamiento	6,356,180	18,260,653	-	24,616,833
Pasivo financiero	-	<u>5,484,532,630</u>	<u>2,486,976,751</u>	<u>7,971,509,381</u>
-	<u>\$ 1,105,562,140</u>	<u>\$ 7,746,645,208</u>	<u>\$ 2,544,031,612</u>	<u>\$11,396,238,960</u>
31 de diciembre de 2022	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 150,908,274	\$ -	\$ -	\$ 150,908,274
Cuentas por pagar a partes relacionadas	220,469,465	-	-	220,469,465
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	469,933,618	1,583,965,735	-	2,053,899,353
Pasivo por arrendamiento	5,631,775	23,596,542	-	29,228,317
Pasivo financiero	-	<u>6,039,651,877</u>	-	<u>6,039,651,877</u>
-	<u>\$ 846,943,132</u>	<u>\$ 7,647,214,154</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,494,157,286</u>



31 de diciembre de 2021	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 94,323,382	\$ -	\$ -	\$ 94,323,382
Cuentas por pagar a partes relacionadas	200,818,399	-	-	200,818,399
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	458,411,539	1,824,357,675	-	2,282,769,214
Pasivo por arrendamiento	4,829,177	27,114,317	-	31,943,494
Pasivo financiero	<u>230,000,000</u>	<u>5,474,982,907</u>	<u>-</u>	<u>5,704,982,907</u>
	<u>\$ 988,382,497</u>	<u>\$ 7,326,454,899</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,314,837,396</u>

i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas, pagos anticipados y pasivos por arrendamiento) son a corto y largo plazo, y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproximan a su valor razonable.

Valor razonable de los pasivos financieros que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones de valor razonable):

31 de diciembre de 2023	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>7,955,250,826</u>	<u>7,971,509,381</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable
31 de diciembre de 2022	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 5,889,818,636</u>	<u>\$ 6,039,651,877</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

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



11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2023	2022	2021
Proveedores	\$ 150,312,951	\$ 137,729,135	\$ 82,139,894
Gastos acumulados	<u>7,804,912</u>	<u>13,179,139</u>	<u>12,183,488</u>
	<u>\$ 158,117,863</u>	<u>\$ 150,908,274</u>	<u>\$ 94,323,382</u>

12. Pasivo financiero

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2023	2022	2021
El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA Bancomer, S. A., modificado el 25 de septiembre del 2022, por la cantidad de \$3,000,000,000 con vencimiento al mes de marzo de 2026, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE más 120 puntos base	\$ -	\$ 560,000,000	\$ 230,000,000
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 7 años, la cual se colocó con cupón de 10.67%	2,500,000,000	-	-
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>
	8,000,000,000	6,060,000,000	5,730,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	-	-	(230,000,000)
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	<u>(28,490,619)</u>	<u>(20,348,123)</u>	<u>(25,017,093)</u>
	<u>\$ 7,971,509,381</u>	<u>\$ 6,039,651,877</u>	<u>\$ 5,474,982,907</u>

- a) Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, estas restricciones fueron cumplidas.
- b) Al 31 de diciembre 2023, 2022 y 2021, la Entidad amortizó la cantidad de \$5,705,009, \$4,668,971 y \$4,668,971 respectivamente de los gastos de emisión de deuda y amortizó la cantidad de \$13,076,389, \$3,990,769 y \$2,131,386 respectivamente de los gastos por comisión por apertura de línea de crédito revolvente.



13. IFRS 16 Arrendamientos

a. *Activos por derecho de uso*

	Saldo al 1 de enero de 2023	Adiciones directas	Ajustes	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Inversión:				
Edificio	\$ 39,918,187	\$ 334,582	\$ -	\$ 40,252,769
Depreciación:				
Edificio	\$ (16,301,053)	\$ (5,367,036)	\$ -	\$ (21,668,089)
Total depreciación acumulada	<u>(16,301,053)</u>	<u>(5,367,036)</u>	<u>-</u>	<u>(21,668,089)</u>
Inversión neta	<u>\$ 23,617,134</u>	<u>\$ (5,032,454)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,584,680</u>
	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones directas	Ajustes	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Inversión:				
Edificio	\$ 37,152,092	\$ 2,766,095	\$ -	\$ 39,918,187
Depreciación:				
Edificio	\$ (10,978,628)	\$ (5,322,425)	\$ -	\$ (16,301,053)
Total depreciación acumulada	<u>(10,978,628)</u>	<u>(5,322,425)</u>	<u>-</u>	<u>(16,301,053)</u>
Inversión neta	<u>\$ 26,173,464</u>	<u>\$ (2,556,330)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,617,134</u>

b. *Pasivo por arrendamiento*

Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2021	\$ 31,943,494
Ajustes	5,129,323
Intereses pagados por arrendamiento	(2,363,228)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	<u>(5,481,272)</u>
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2022	29,228,317
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2022	29,228,317
Ajustes	3,154,347
Intereses pagados por arrendamiento	(2,106,174)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	<u>(5,659,657)</u>
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2023	<u>24,616,833</u>
Pasivo por Arrendamiento a corto plazo	<u>\$ 6,356,180</u>
Pasivo por Arrendamiento a largo plazo	<u>\$ 18,260,653</u>
Análisis de vencimientos	
1 año	\$ 6,356,180
2 año	6,876,433
3 año	7,439,269
4 años en adelante	<u>3,944,951</u>
	<u>\$ 24,616,833</u>



14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2023	2022	2021
Comisión por asesoría (1)	\$ <u>675,079,374</u>	\$ <u>653,679,469</u>	\$ <u>643,915,534</u>
Comisión por servicios de representación (2)	\$ <u>121,860,142</u>	\$ <u>111,446,786</u>	\$ <u>90,980,042</u>

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 3 de octubre 2013 modificado en 2015 mismo que tuvo una segunda renovación con fecha 4 de octubre de 2023, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2021 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2023	2022	2021
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 13,235,393	\$ 21,314,809	\$ 11,165,726
DSD1, S.C.	198,357,579	192,930,026	188,238,824
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,200,038	945,430	1,003,299
Ad Space & Comm Skills, S.C.	<u>2,910,679</u>	<u>5,279,200</u>	<u>410,550</u>
	\$ <u>215,703,689</u>	\$ <u>220,469,465</u>	\$ <u>200,818,399</u>

15. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2023	Patrimonio al 31 de diciembre de 2022	Patrimonio al 31 de diciembre de 2021
\$ <u>39,408,412,581</u>	\$ <u>40,357,897,963</u>	\$ <u>41,387,649,750</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2023, 2022 y 2021, se decidió llevar a cabo incrementos al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría por \$619,328,394, \$629,635,330 y \$586,263,648 respectivamente.
- c. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2023, 2022 y 2021, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:

Fecha de sesión del Comité Técnico	2023			
	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
16-febrero-2023	\$ 378,061,137	\$ 575,825,433	\$ 953,886,570	0.62
20-abril-2023	371,707,713	555,524,354	927,232,067	0.60
20-julio-2023	567,302,537	364,437,327	931,739,864	0.60
19-octubre-2023	<u>251,742,389</u>	<u>449,579,913</u>	<u>701,322,302</u>	0.45
Total	\$ <u>1,568,813,776</u>	\$ <u>1,945,367,027</u>	\$ <u>3,514,180,803</u>	



2022				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
17-febrero-2022	\$ 401,625,017	\$ 457,037,336	\$ 858,662,353	0.58
26-abril-2022	372,553,038	490,106,064	862,659,102	0.58
21-julio-2022	486,485,193	415,498,257	901,983,450	0.60
20-octubre-2022	<u>398,723,869</u>	<u>513,512,632</u>	<u>912,236,501</u>	0.60
Total	<u>\$ 1,659,387,117</u>	<u>\$ 1,876,154,289</u>	<u>\$ 3,535,541,406</u>	

2021				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
18-febrero-2021	\$ 284,477,815	\$ 589,319,104	\$ 873,796,919	0.60
22-abril-2021	314,734,705	270,366,158	585,100,863	0.40
22-julio-2021	396,914,614	336,551,718	733,466,332	0.50
27-octubre-2021	<u>370,034,087</u>	<u>396,208,161</u>	<u>766,242,248</u>	0.52
Total	<u>\$ 1,366,161,221</u>	<u>\$ 1,592,445,141</u>	<u>\$ 2,958,606,362</u>	

- d. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 existen 1,642,383,510 y 1,552,383,510, 1,552,383,510 CFBIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
<u>1,564,696,751</u>	<u>1,538,526,726</u>	<u>1,480,452,332</u>	<u>1,564,696,751</u>	<u>1,538,526,726</u>	<u>1,511,567,093</u>	<u>1,642,383,510</u>	<u>1,552,383,510</u>	<u>1,552,383,510</u>

- e. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CFBIs con derechos económicos y la utilidad neta por CFBIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CFBIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.1289, \$1.8594 y \$1.8687.

16. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CFBIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2023 fue revelado en la Nota 15c.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período se generó principalmente por provisiones y obligaciones laborales, estos efectos no son significativos por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.



17. Inversión en negocio conjunto

a) El Fideicomiso mantiene la siguiente participación en inversión en negocio conjunto:

Entidad:	% de Participación 2023	Al 31 de diciembre de: 2023
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50%	\$ 219,021,538

b) La inversión antes mencionada incluye método de participación tal y como se detalla a continuación:

Entidad:	% de Participación 2023	Al 31 de diciembre de: 2023
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50%	\$ 2,510,950

Fibra Danhos en co-participación con otro Fideicomitente, invertirán en el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F/5271 de Inversión cada uno con un porcentaje de participación del 50%, para la construcción de un hotel, el cual será operado por una cadena de reconocido prestigio.

Para la realización del proyecto, el Fideicomiso adquirió un terreno en la zona denominada “Punta Nizuc”, en Cancún, Quintana Roo, en el municipio Benito Juárez.

18. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2023, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2024	\$ 2,668,845,521	\$ 514,699,566	\$ 3,183,545,088
2025	2,090,343,142	446,663,131	2,537,006,273
2026	1,392,036,440	217,240,137	1,609,276,577
2027	902,125,176	100,819,806	1,002,944,982
2028	476,085,215	79,212,137	555,297,352
2029 y años posteriores	<u>1,028,619,143</u>	<u>163,705,737</u>	<u>1,192,324,880</u>
	<u>\$ 8,558,054,637</u>	<u>\$ 1,522,340,515</u>	<u>\$ 10,080,395,152</u>

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

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 86.3%. (no auditado).



19. Hechos Posteriores

El Fideicomiso está sujeto a juicios como parte de su actividad; durante el ejercicio 2024 se iniciaron algunos juicios en contra del Fideicomiso sin embargo, con base en la opinión de sus abogados externos, se tiene altas probabilidades de tener resultados favorables.

20. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2024, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

* * * * *

