

Informe de los auditores independientes

al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/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 2019, 2018 y 2017, y los estados consolidados de utilidades 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 un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, 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 de forma aleatoria probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, 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, revisamos los costos registrados a la fecha en contabilidad y verificamos que los costos incurridos sean similares a otros proyectos completamente terminados.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 40 “Propiedades de Inversión” 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.

Questionamos 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.

Reconocimiento de Ingresos por arrendamientos

Una vez que el Fideicomiso ha establecido que tiene un contrato del cual se generan ingresos, debe evaluar cuáles son los compromisos asumidos y que representen obligaciones ante los arrendatarios. Asimismo, tendrá que determinar el momento en el que formalmente se han transferido al arrendatario los beneficios y obligaciones respecto al uso de los espacios, que junto con otros factores determinarán el inicio del reconocimiento del ingreso correspondiente.

Los ingresos asociados con arrendamientos operativos, son reconocidos contablemente de manera sistemática durante el plazo del arrendamiento, tomando en cuenta los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, así como los pagos garantizados que incluyen contraprestaciones recibidas al inicio de los arrendamientos. Las rentas contingentes (tales como las variables), se reconocen cuando se generan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos incluyeron, entre otros; la revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento apropiado del inicio del reconocimiento de los ingresos, analizamos los derechos y obligaciones establecidas en los contratos, asegurándonos que todos estos elementos se contemplaran y contabilizaran correctamente, indagamos y corroboramos los elementos utilizados por la Administración para la determinación de los ingresos contingentes, entre otros procedimientos.

Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estado como 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios “CBFIs”, en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de negocio en marcha del Fideicomiso. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2019. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus del Fideicomiso con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá 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 las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

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

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes 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 el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar al fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera 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. Cesar Roman Navarrete Esparza
Ciudad de México, México
17 de marzo de 2020

Estados consolidados de Posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En pesos mexicanos)

	Notas	2019	2018	2017
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660
Rentas por cobrar y otras	6	428,140,691	402,240,593	448,387,766
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	153,246	793,288	5,389,558
Impuestos por recuperar		84,514,506	37,599,750	2,304,907
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía		26,467,213	27,156,963	24,197,582
Total de activo circulante		1,029,631,404	2,276,398,422	3,568,604,473
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7	64,364,614,588	62,716,149,554	60,371,665,765
Adquisición de plataforma tecnológica		7,527,702	13,287,101	14,016,090
Otros activos		6,329,927	10,000,000	10,000,000
Maquinaria y equipo		27,663,200	22,911,806	14,465,805
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		12,030,350	10,208,988	7,016,301
Total de activo no circulante		64,418,165,767	62,772,557,449	60,417,163,961
Total de activo		\$ 65,447,797,171	\$ 65,048,955,871	\$ 63,985,768,434
Pasivos y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Pasivo Financiero a corto plazo	12	\$ -	\$ 1,000,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		220,206,566	217,875,405	218,913,060
Contraprestación única		347,541,836	360,136,899	310,499,229
Cuentas por pagar	11	67,556,735	56,230,830	192,928,447
Rentas cobradas por anticipado		35,050,189	39,174,502	39,108,432
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	204,593,443	190,416,516	184,942,223
Impuestos por pagar		50,231,969	69,533,984	57,585,850
Total de pasivo circulante		925,180,738	1,933,368,136	1,003,977,241
Pasivo no circulante:				
Pasivo financiero a largo plazo	12	5,617,169,802	5,462,500,832	6,452,720,449
Contraprestación única		781,168,056	1,034,433,630	1,202,608,816
Depósitos en garantía de los arrendatarios		408,431,794	397,290,015	366,234,292
Obligaciones laborales	9	17,272,106	13,259,369	9,959,699
Total de pasivo no circulante		6,824,041,758	6,907,483,846	8,031,523,256
Total de pasivo		7,749,222,496	8,840,851,982	9,035,500,497
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	14	41,871,466,618	42,383,005,320	43,610,750,525
Utilidades retenidas		15,040,867,303	13,072,255,847	10,878,899,354
Otras partidas integrales		(3,500,059)	(2,154,136)	(1,075,211)
Participación controladora		56,908,833,862	55,453,107,031	54,488,574,668
Participación no controladora		789,740,813	754,996,858	461,693,269
Total de patrimonio		57,698,574,675	56,208,103,889	54,950,267,937
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 65,447,797,171	\$ 65,048,955,871	\$ 63,985,768,434

Estados consolidados de Utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En pesos mexicanos)

	Notas	2019	2018	2017
Ingreso por renta fija		\$ 3,728,308,048	\$ 3,346,441,358	\$ 2,603,591,802
Ingreso por renta variable		264,342,408	228,967,634	240,689,801
Ingreso por contraprestación única		413,521,331	365,925,798	285,231,182
Ingreso por estacionamientos		473,167,193	421,461,742	367,305,390
Ingreso por mantenimiento y publicidad		915,116,691	790,175,281	639,845,987
		5,794,455,671	5,152,971,813	4,136,664,162
Comisión por asesoría	13	633,639,389	609,094,198	552,475,415
Comisión por servicios de representación	13	108,707,379	100,285,549	84,697,987
Gastos administrativos		121,013,582	117,174,886	91,025,549
Gastos de operación y mantenimiento		814,747,034	739,690,898	568,152,754
Impuesto predial		133,673,275	127,108,282	128,171,406
Seguros		35,916,564	33,586,136	30,226,896
Ingresos financieros		(71,060,221)	(80,173,400)	(113,293,979)
Gastos financieros		448,158,512	332,969,621	130,441,513
Fluctuación cambiaria - Neta		22,370,393	6,560,786	18,406,362
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(563,065,748)	(727,748,087)	(2,520,134,043)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		5,589,422	2,625,654	232,946
Utilidad neta del año consolidada		\$ 4,104,766,090	\$ 3,891,797,290	\$ 5,166,261,356
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		\$ 4,091,268,558	\$ 3,889,865,680	\$ 5,166,261,356
Participación no controladora		13,497,532	1,931,610	--
Utilidad neta del año consolidada		4,104,766,090	3,891,797,290	5,166,261,356
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		(1,345,923)	(1,078,925)	18,619
Utilidad integral consolidada		\$ 4,103,420,167	\$ 3,890,718,365	\$ 5,166,279,975
Utilidad integral por CBFI básica (pesos)		\$ 2.8219	\$ 2.7221	\$ 3.6590
Utilidad integral por CBFI diluida (pesos)		\$ 2.7647	\$ 2.5854	\$ 3.4016

Estados consolidados de cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 44,608,464,372	\$ 7,126,970,274	\$ (1,093,830)	\$ 51,734,340,816	\$ -	\$ 51,734,340,816
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	486,341,093	-	-	486,341,093	-	486,341,093
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	-	-	(1,484,054,940)	-	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	18,619	18,619	-	18,619
	-	5,166,261,356	18,619	5,166,279,975	-	5,166,279,975
Participación no controladora	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
Saldos al 31 de diciembre de 2017	43,610,750,525	10,878,899,354	(1,075,211)	54,488,574,668	461,693,269	54,950,267,937
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBF's Vía Vallejo	(240,768,514)	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
	-	3,889,865,680	(1,078,925)	3,888,786,755	1,931,610	3,890,718,365
Saldos al 31 de diciembre de 2018	42,383,005,320	13,072,255,847	(2,154,136)	55,453,107,031	754,996,858	56,208,103,889
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	578,108,176	-	-	578,108,176	-	578,108,176
Reembolso de patrimonio	(1,327,367,790)	-	-	(1,327,367,790)	-	(1,327,367,790)
Distribución de dividendos	-	(2,122,657,102)	-	(2,122,657,102)	-	(2,122,657,102)
Emisión de CBF's Torre Virreyes	426,737,116	-	-	426,737,116	-	426,737,116
Cancelación de CBF's Toreo (Comercial)	(189,016,204)	-	-	(189,016,204)	-	(189,016,204)
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	(72,922,956)	(72,922,956)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	94,169,379	94,169,379
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	4,091,268,558	-	4,091,268,558	13,497,532	4,104,766,090
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(1,345,923)	(1,345,923)	-	(1,345,923)
	-	4,091,268,558	(1,345,923)	4,089,922,635	13,497,532	4,103,420,167
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$41,871,466,618	\$ 15,040,867,303	\$ (3,500,059)	\$ 56,908,833,862	\$ 789,740,813	\$57,698,574,675

Estados consolidados de Flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En pesos mexicanos)

	2019	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 4,104,766,090	\$ 3,891,797,290	\$ 5,166,261,356
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,589,422	2,625,654	232,946
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(563,065,748)	(727,748,087)	(2,520,134,043)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	578,108,176	580,061,236	486,341,092
Obligaciones laborales	2,099,033	1,758,347	1,537,498
Depreciación de maquinaria y equipo	5,704,747	2,909,347	706,508
Amortización plataforma tecnológica	6,062,036	5,986,376	4,672,030
Ingresos financieros	(71,060,221)	(80,173,400)	(113,293,979)
Gastos financieros - Neto	448,158,512	332,969,621	130,441,513
Utilidad por baja de activo fijo	(4,516,448)	-	-
Total	4,511,845,599	4,010,186,384	3,156,764,921
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(2,203,680)	43,187,791	72,615,999
Cuentas por cobrar partes relacionadas	640,042	4,596,270	59,339,958
Impuestos por recuperar	(46,914,756)	(35,294,843)	118,748,271
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(15,381,542)	(135,956,300)	101,422,327
Rentas cobradas por anticipado	(4,124,313)	66,070	(21,610,741)
Contraprestación única	(265,860,637)	(118,537,516)	73,543,533
Depósitos de los arrendatarios	11,141,779	31,055,723	50,910,358
Impuestos a la utilidad pagados	(26,712,798)	5,355,945	51,781,595
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14,176,927	5,474,293	(333,297,410)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$ 4,176,606,621	\$ 3,810,133,817	\$ 3,330,218,811
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(820,505,715)	(1,641,815,898)	(2,112,519,857)
Adquisición de plataforma tecnológica	(302,637)	(5,257,387)	(4,744,578)
Adquisición de maquinaria y equipo	(10,456,141)	(11,355,349)	(9,051,971)
Ingreso por venta de terrenos	11,293,333	-	62,953,798
Intereses recibidos	71,060,221	80,173,400	113,293,979
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$ (748,910,939)	\$ (1,578,255,234)	\$ (1,950,068,629)

	2019	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por terceros	150,000,000	-	-
Pago de Deuda	(1,000,000,000)	-	-
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	-	2,500,000,000
Gastos pagados por emisión de deuda	-	-	(20,928,176)
Comisiones por apertura de deuda	3,670,073	-	(2,500,000)
Reembolso de patrimonio	(1,327,367,790)	(1,567,037,927)	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	(2,122,657,102)	(1,696,509,187)	(1,414,332,276)
Aportaciones de capital a Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	94,169,379	291,371,976	-
Intereses pagados del pasivo financiero	(543,762,322)	(539,420,277)	(315,666,538)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$ (4,745,947,762)	\$ (3,511,595,415)	\$ (737,481,930)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,318,252,080)	(1,279,716,832)	642,668,252
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	1,808,607,828	3,088,324,660	2,445,656,408
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)	578,108,176	580,061,236	486,341,092
Cancelación de CBFi's Vía Vallejo (ver Nota 1 "Eventos relevantes")	-	(240,768,514)	-
Cancelación de CBFi's Toreo (Comercial) (ver Nota 1 y 7 "Eventos relevantes" y "Propiedades de inversión, respectivamente")	(189,016,204)	-	-
Emisión de CBFi's Torre Virreyes (ver Nota 1 y 7 "Eventos relevantes" y "Propiedades de inversión, respectivamente")	426,737,116	-	-
Total de Partidas que no requieren flujo	\$ 815,829,088	\$ 339,292,722	\$ 486,341,092

Notas

a los Estados Financieros Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En pesos mexicanos)

1. Información general, actividades y evento relevante

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la “Entidad”, “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 DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

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

Eventos relevantes –

El 23 de diciembre de 2019, se realizó el pago total del bono DANHOS16-2 que correspondía a los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURES) emitidos el 11 de julio de 2016, el monto liquidado es de 1,000 millones de pesos.

El 13 de diciembre de 2019 se inauguró de forma exitosa el Acuario Michin en Parque Puebla, que complementa la oferta de entretenimiento de la plaza y genera un importante flujo adicional de visitantes.

La construcción de Parque Tepeyac se encuentra en proceso y avanza en función del programa de obra. Al 31 de diciembre de 2019 se registró un avance global de 21.6%. El proyecto está anclado con tiendas departamentales, cadenas comerciales, de entretenimiento y de autoservicio y ha iniciado exitosamente el plan de comercialización, teniendo como fecha de apertura estimada el último trimestre de 2021.

El 5 de julio de 2019, en la asamblea extraordinaria se aprobó realizar un ajuste a la contraprestación del componente comercial de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, que representan la cancelación de 7,269,854 CBFIs y emisión de 16,412,966 CBFIs, respectivamente, resultando en una emisión neta de 9,143,112 CBFIs. El proceso para determinar el valor de aportación de dichos activos, que en su momento se encontraban en desarrollo, se planteó en los documentos de la Oferta Pública Inicial con la idea de evaluarlos en función del flujo estabilizado que generarán. Concluido el proceso, el ajuste fue aprobado por nuestro Comité Técnico, apegado a las mejores prácticas de mercado, resultando en una cancelación parcial de títulos en Toreo y logrando negociar una emisión sustancialmente menor de lo que correspondía a Torre Virreyes, consiguiendo así alinear los intereses entre los aportantes y los inversionistas minoritarios.

El 26 de septiembre de 2019 se llevó a cabo el canje del Macroítulo de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "DANHOS13" donde se ampara la cancelación de los 7,269,854 CBFIs por el ajuste a la contraprestación de Toreo Parque Central y la emisión de 101,462,966 CBFIs que incluyen 16,412,966 CBFIs por el ajuste a la contraprestación de Torre Virreyes y 85,050,000 CBFIs para futuras Contraprestaciones de Asesoría.

El 15 de abril de 2019, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público de Hotel en Parque Puebla, generando ingresos a principios del segundo trimestre de 2019, por lo que se incorporaron aproximadamente 9,596 m² de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 892,000 m² de ARB.

El 5 de noviembre del 2018 la entidad informa que la inauguración de la feria Kataplum en Parque Las Antenas que estaba programada para el día 6 de noviembre de 2018 se recorrió al día 13 de noviembre de 2018 debido a que las ventanillas de la alcaldía de Iztapalapa se encontraban cerradas y re-abrieron el día 5 de noviembre, lo cual recorrió los tiempos para la conclusión de trámites para su apertura.

El 24 de septiembre de 2018 de conformidad con (i) los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Tenedores celebrada el 18 de junio de 2014; se cancelaron 52,095,398 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Vía Vallejo que no fueron usados a dicho efecto. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a esa fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIs

El 7 de junio de 2018, se llevó a cabo la apertura al público de su nuevo centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. El proyecto refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad. Parque Las Antenas ofrecerá una amplia variedad de opciones comerciales y de entretenimiento y contará con un parque de diversiones de más de 23,000 m² en su azotea, para complementar y enriquecer la experiencia de sus visitantes. Con aproximadamente 300,000 m² de construcción desplantados en un terreno de más de 100,000 m², Parque Las Antenas contará con aproximadamente 230 locales comerciales y más de 140,000 m² de área comercial, incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Wal-Mart, Cinépolis, tiendas del Grupo Inditex, H&M, restaurantes de Grupo Alsea, gimnasio y otros servicios. Con una inversión total aproximada de \$5,000 millones de pesos (3,600 millones de Fibra Danhos, 700 millones de la feria y el resto considerando la inversión de los arrendatarios), Parque Las Antenas añade al Portafolio de Operación de Fibra Danhos aproximadamente 100,000 m² de área rentable y más de 4,500 cajones de estacionamiento. Con su puesta en marcha, el 95% del Portafolio de Fibra Danhos se encuentra en operación y únicamente Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo.

El 21 de diciembre de 2017 se firmó un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%. El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m² Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno.

El 12 de octubre de 2017, se llevó a cabo la apertura al público del almacén Liverpool Toreo, que consolidará la exitosa oferta del centro comercial con la tienda departamental más importante del país. Se incorporaron aproximadamente 20,000 m² de área rentable bruta al centro comercial de Toreo Parque Central para alcanzar aproximadamente 90,000 m² de área rentable bruta en el centro comercial.

El 26 de septiembre de 2017, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, con la cual se incorporaron aproximadamente 70,000 m² de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 760,000 m².

El 10 de julio de 2017, se llevó a cabo la tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 17) 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 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% y fue calificada AAA por Fitch Ratings y HR Ratings en escala nacional. La transacción mostró una sobresuscripción de 1.63 veces el monto ofertado y se colocó con una sobretasa de 169 puntos base, 16 puntos base por debajo de la emisión a 10 años a tasa fija nominal DANHOS 16 de fecha 7 de julio de 2016.

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

a. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2019

La Entidad verificó el cumplimiento de implementación de la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. El impacto inicial de la adopción de la IFRS 16 en los estados financieros consolidados de la Entidad se describe a continuación.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a IFRS 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la IAS 17 y la IFRIC 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

La Entidad aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la IFRS 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o a partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de IFRS 16, la Entidad llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo IFRS 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Entidad pues los arrendamientos existentes corresponden a arrendamientos de bajo valor y menores a un año.

(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario

(i) Arrendamientos operativos previos

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado de posición financiera.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

- a. Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- b. Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados.
- c. Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), la Entidad ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la IFRS 16. Este gasto se presenta en “otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

(ii) Arrendamientos financieros previos

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la IAS 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

(c) Impacto de la contabilidad como arrendador

La IFRS 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la IFRS 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo IFRS 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la IAS 17).

(d) Impacto financiero inicial por la adopción de la IFRS 16

Los arrendamientos operativos que tiene el fideicomiso en su conjunto a través de su administradora son arrendamientos de bajo valor y menores a un año, por lo que de acuerdo a lo mencionado previamente la entidad aplico las excepciones al reconocimiento. Por tal motivo, la adopción de IFRS 16 no generó impactos en los flujos de efectivo netos.

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019

En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Modificaciones a IFRS 9 Características de prepago con compensación negativa

La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de ‘únicamente pagos de capital e intereses’ (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a la IAS 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto).

IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
 - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
 - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

Su adopción no ha tenido impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones) su asociada o negocio conjunto	Venta o contribución de activos entre un inversionista y
Modificaciones a IFRS 3	Definición de un negocio
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas IFRS

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:

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

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que 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 capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida 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 modificaciones 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 modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas IFRS

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida

3. Resumen de las principales políticas contables

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

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

- i. Costo histórico

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

- ii. Valor razonable

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, 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 IAS 17, 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.

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, y Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac”, 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.

El Fideicomiso Invex 3382, se consolidó en el ejercicio 2017 fecha en la que se determinó que el Fideicomiso 17416-3 tenía control sobre el mismo

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:

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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.

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.

- e. **Ingresos por arrendamiento y contraprestación única** - el ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los Ingresos operativos son reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Por importe, aproximadamente el 96% (no auditado) de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares estadounidenses. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

Contraprestación única - El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- g. Activos intangibles**- Los activos intangibles y que corresponden a adquisición de plataforma tecnológica, tienen vida útil finita, son adquiridos de forma separada y se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

h. Mobiliario, maquinaria y equipo- Son para uso en el suministro de bienes y servicios de arrendamiento a terceros o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revaluados, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación, menos cualquier depreciación acumulada. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Maquinaria	10 % ual
Mobiliario y equipo	10 % ual
Display Navideño	25 % a l

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

i. Moneda extranjera - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

j. 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 periodo, 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.

k. 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

- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.

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.

Clasificación de arrendamientos

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

Impuestos a la utilidad

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

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, 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.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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:

	2019	2018	2017
Efectivo en bancos ⁽¹⁾	\$ 208,159,222	\$ 842,736,671	\$ 1,402,699,853
Inversiones temporales ⁽²⁾	281,990,526	965,665,157	1,685,428,807
Efectivo restringido	206,000	206,000	196,000
	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660

⁽¹⁾ Incluye al 31 de diciembre de 2019 y 2018 \$108,695,350 y \$2,681,043, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

⁽²⁾ Incluye al 31 de diciembre de 2019 y 2018 \$207,325,753 y \$473,101,839, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

6. Rentas por cobrar y otras

	2019	2018	2017
Clientes comerciales	\$ 345,523,925	\$ 324,383,781	\$ 385,807,131
Clientes por renta lineal	77,696,306	72,904,843	57,687,961
Otras cuentas por cobrar	4,920,460	4,951,969	4,892,674
	\$ 428,140,691	\$ 402,240,593	\$ 448,387,766

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 2019, 2018 y 2017, los ingresos de las propiedades "Toreo" (Centro Comercial) "Parque Delta", "Parque Tezontle" y "Parque Las Antenas" (este último solo aplicable a 2018 y 2019, como se indica en la nota 1, comenzó operaciones en 2018) representaron el 42%, 39%, y 37%, 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:

	2019	2018	2017
Valor razonable			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 62,580,452,000	\$ 61,210,084,000	\$ 56,673,116,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. ⁽²⁾	1,784,162,588	1,506,065,554	3,698,549,765
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 64,364,614,588	\$ 62,716,149,554	\$ 60,371,665,765

⁽¹⁾ Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos y al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se incluyen las aperturas del Hotel en Parque Puebla, Parque Las Antenas y Parque Puebla centro comercial, respectivamente. Ver nota 1.

⁽²⁾ Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente el desarrollo de Parque Tepeyac y Toreo Business Center, al 31 de diciembre de 2018, Toreo Business Center y el Hotel en Parque Puebla y al 31 de diciembre de 2017, Parque las Antenas.

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

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 62,716,149,554	\$ 60,371,665,765	\$ 55,044,271,556
Inversión en Portafolio en Desarrollo ^{(1), (2), (3)}	847,678,374	1,375,967,188	2,807,260,166
Ajuste CBFIs ⁽⁵⁾	237,720,912	240,768,514	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión ⁽⁴⁾	563,065,748	727,748,087	2,520,134,043
Saldos al 31 de diciembre	\$ 64,364,614,588	\$ 62,716,149,554	\$ 60,371,665,765

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2019 las adiciones corresponden principalmente a:

Altas por terminación de obras de Parque Las Antenas, Parque Vía Vallejo, Parque Puebla, e incremento en obra en construcción de Toreo Business y Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de Parque Tepeyac.

⁽²⁾ Al 31 de diciembre del 2018, las adiciones corresponden principalmente a:

Las adiciones corresponden principalmente a las altas por terminación de obras de Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre A, Parque Puebla, el incremento en obra en construcción del Hotel en Parque Puebla, Parque Tepeyac y Parque Las Antenas más capitalización de intereses de Parque Tepeyac y Parque las Antenas.

⁽³⁾ Al 31 de diciembre del 2017, las adiciones corresponden principalmente a:

Las adiciones corresponden principalmente a las altas por terminación de obras de Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre B y C, Toreo Hotel, Torre Virreyes y Parque Vía Vallejo, el incremento en obra en construcción de Toreo Torre A, Parque Puebla y Parque Las Antenas más capitalización de intereses de Parque Puebla, Parque las Antenas y Parque Tepeyac.

⁽⁴⁾ Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 fueron por \$563,065,748, \$727,748,087 y \$2,520,134,043, 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 2019, 2018 y 2017 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.

⁽⁵⁾ Como se menciona en la nota 1, el 5 de julio de 2019, en la asamblea extraordinaria se aprobó realizar un ajuste a la contraprestación del componente comercial de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, que representan la cancelación de 7,269,854 CBFIs y emisión de 16,412,966 CBFIs, respectivamente, resultando en una emisión neta de 9,143,112 CBFIs, que corresponde a \$189,016,204 de la cancelación y \$426,737,116 de la emisión, respectivamente.

El 24 de septiembre de 2018; se cancelaron 52,095,398 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Vía Vallejo. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a esa fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIs, corresponde a \$240,768,514 de dicha cancelación.

8. Inversión en subsidiarias

El detalle de las subsidiarias del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2019	2018	2017
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración	Ciudad de México	100%	100%	100%
Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" ⁽¹⁾	Gestión, construcción, operación y administración de centro comercial	Ciudad de México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB / 2391 ⁽²⁾	Gestión, construcción, operación y administración del proyecto	Ciudad de México	-	29%	29%

⁽¹⁾ La Entidad ejerce control con base en su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.

⁽²⁾ En 2019, la Entidad dejó de participar en el Fideicomiso CIB/2391.

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 2019, 2018 y 2017 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:

	2019 %	2018 %	2017 %
Tasa de descuento	7.40	8.75	7.75
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

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

	2019	2018	2017
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 13,259,369	\$ 9,959,699	\$ 8,448,799
Costo laboral del servicio actual	2,099,033	1,758,347	1,537,498
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	-	-	-
Pagos durante el ejercicio	(9,040)	-	-
Pérdidas (ganancias) actuariales	1,922,744	1,541,323	(26,598)
Total	\$ 17,272,106	\$ 13,259,369	\$ 9,959,699

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 2019, 2018 y 2017, se incluyeron \$2,099,033, \$1,758,347 y \$1,537,498, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$1,922,744, \$1,541,319 y \$(26,598) en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

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

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación del Fideicomiso respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

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

10. Instrumentos financieros

a. Administración del riesgo del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2018.

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

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

Categorías de instrumentos financieros

	2019	2018	2017
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660
Rentas por cobrar y otros activos financieros	428,140,691	402,240,593	448,387,766
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	153,246	793,288	5,389,558
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 67,556,735	\$ 56,230,830	\$ 192,928,447
Cuentas por pagar a partes relacionadas	204,593,443	190,416,516	184,942,223
Intereses por pagar del pasivo financiero	220,206,566	217,875,405	218,913,060
Pasivo financiero	5,617,169,802	6,462,500,832	6,452,720,449
Depósitos de los arrendatarios	408,431,794	397,290,015	366,234,292

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 2019, un cambio hipotético, instantáneo y desfavorable de 100, 50 y 25 puntos base en la tasa de interés aplicable al pasivo financiero a tasa variable, habría dado como resultado un gasto de financiamiento anual adicional de aproximadamente \$1,500,001 \$749,999 y \$375,001 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, este cambio hipotético fue calculado por la deuda dispuesta en esas fechas por un monto de \$150,000,000.

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:

	2019	2018	2017
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	5,276,189	48,488,702	45,482,349
Pasivos financieros ⁽¹⁾	(5,896,388)	(5,922,333)	(8,254,550)
Posición larga	(620,199)	42,566,369	37,227,799
Equivalente en pesos	\$ (11,704,830)	\$ 836,710,095	\$ 734,705,504

⁽¹⁾ Principalmente corresponde a depósitos en garantía y rentas cobradas por anticipado.

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			14 de marzo de 2020
	2019	2018	2017	
Dólar estadounidense	\$ 18.8727	\$ 19.6566	\$ 19.7354	\$ 21.9288

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 2019, 2018 y 2017, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$(620,199), \$42,566,369 y \$37,227,799, 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 2019, 2018 y 2017, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 41.7%, 38.7% y 41.7%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 24.6%, 26.6% y 26.6%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 representa aproximadamente el 6.9%, 6.2% y 7.2%, 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 2019	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 67,556,735	\$ -	\$ -	\$ 67,556,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	204,593,443	-	-	204,593,443
Intereses por pagar del pasivo financiero	468,149,586	2,295,733,413	440,922,225	3,204,805,224
Pasivo financiero	-	150,000,000	5,467,169,802	5,617,169,802
Depósitos de los arrendatarios	-	408,431,794	-	-
	\$ 740,299,764	\$ 2,854,165,207	\$ 5,908,092,027	\$ 9,094,125,204
31 de diciembre de 2018	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 56,230,830	\$ -	\$ -	\$ 56,230,830
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,416,516	-	-	190,416,516
Intereses por pagar del pasivo financiero	545,129,446	2,270,412,508	893,394,448	3,708,936,402
Pasivo financiero	1,000,000,000	-	5,462,500,832	6,462,500,832
Depósitos de los arrendatarios	-	397,290,015	-	397,290,015
	\$ 1,791,776,792	\$ 2,667,702,523	\$ 6,355,895,280	\$ 10,815,374,595
31 de diciembre de 2017	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 192,928,447	\$ -	\$ -	\$ 192,928,447
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,942,223	-	-	184,942,223
Intereses por pagar del pasivo financiero	218,913,060	1,892,417,787	1,820,252,783	3,931,583,630
Pasivo financiero	-	994,888,586	5,457,831,863	6,452,720,449
Depósitos de los arrendatarios	-	366,234,292	-	366,234,292
	\$ 596,783,730	\$ 3,253,540,665	\$ 7,278,084,646	\$ 11,128,409,041

i. Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo, 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 aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

31 de diciembre de 2019	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	\$ 5,334,841,905	\$ 5,617,169,802	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. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, las operaciones de arrendamientos financieros que están dentro del alcance de la IFRS 16.

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

	2019	2018	2017
Proveedores	\$ 62,435,390	\$ 44,258,526	\$ 57,833,090
Gastos acumulados	5,121,345	11,972,304	135,095,357
	\$ 67,556,735	\$ 56,230,830	\$ 192,928,447

12. Pasivo financiero a largo plazo

- a. Durante 2017 y 2016, el Fideicomiso completó la colocación de CEBURES por \$2,500 y \$4,000 millones de pesos, respectivamente. Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna. El pasivo financiero a largo plazo se integra como sigue:

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2019	2018	2017
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 2019, por la cantidad de \$2,000,000,000, de los cuales, el Fideicomiso dispuso \$150,000,000 con vencimiento al mes de diciembre de 2022, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE más 135 puntos base.	\$ 150,000,000	\$ -	\$ -
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa flotante con vencimiento a 3.5 años, la cual se colocó con un cupón TIIE a 28 días más 65 puntos base. (9.03% (promedio) al 31 de diciembre de 2019) (d)	-	1,000,000,000	1,000,000,000
Disposición de una línea de crédito 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
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%.	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
	5,500,000,000	6,500,000,000	6,500,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	-	(1,000,000,000)	-
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	(32,830,198)	(37,499,168)	(47,279,551)
	\$ 5,617,169,802	\$ 5,462,500,832	\$ 6,452,720,449

- b. 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 2019, estas restricciones fueron cumplidas.
- c. Al 31 de diciembre 2019 y 2018 la compañía amortizó la cantidad de \$7,122,451 y \$7,122,451 respectivamente de los gastos de emisión.
- d. El 23 de diciembre del 2019 se llevó a cabo el pago del bono Danhos 16-2 por \$1,000,000 de pesos al vencimiento,

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2019	2018	2017
Comisión por asesoría ⁽¹⁾	\$ 633,639,389	\$ 609,094,198	\$ 552,475,415
Comisión por servicios de representación ⁽²⁾	\$ 108,707,379	\$ 100,285,549	\$ 84,697,987

⁽¹⁾ Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2015, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. 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 cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2019	2018	2017
Por cobrar:			
Constructora El Toreo, S.A de C.V.	\$ -	\$ -	\$ 3,202,432
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	153,246	-	1,298,597
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	-	749,404	462,411
Daniel Hermanos S.A. de C.V.	-	43,884	-
Ad Space & Comm Skills, S.C.	-	-	426,118
	\$ 153,246	\$ 793,288	\$ 5,389,558

	2019	2018	2017
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 10,408,431	\$ 178,141,025	\$ 9,174,244
DSD1, S.C.	192,025,948	10,847,708	174,997,817
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,497,203	1,415,242	750,020
Ad Space & Comm Skills, S.C.	661,861	12,541	20,142
	\$ 204,593,443	\$ 190,416,516	\$ 184,942,223

14. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	Patrimonio al 31 de diciembre de 2017
\$ 41,871,466,618	\$ 42,383,005,320	\$ 43,610,750,525

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2019, 2018 y 2017, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:

2019					
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico	
21-febrero-2019	\$ 159,516,751	\$ 693,986,366	\$ 853,503,117	0.61	
25-abril-2019	383,303,312	473,817,032	857,120,343	0.61	
25-julio-2019	442,410,267	417,361,636	859,771,902	0.61	
24-octubre-2019	342,137,460	537,492,068	879,629,529	0.62	
Total	\$ 1,327,367,790	\$ 2,122,657,102	\$ 3,450,024,891		

2018					
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico	
22-febrero-2018	\$ 249,640,359	\$ 544,880,410	\$ 794,520,769	0.58	
26-abril-2018	402,553,821	394,792,814	797,346,635	0.58	
26-julio-2018	417,903,405	409,637,941	827,541,346	0.60	
25-octubre-2018	496,940,342	347,198,022	844,138,364	0.61	
Total	\$ 1,567,037,927	\$ 1,696,509,187	\$ 3,263,547,114		

2017					
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico	
21-febrero-2017	\$ 277,460,684	\$ 400,024,814	\$ 677,485,498	0.54	
27-abril-2017	315,644,600	399,426,704	715,071,304	0.56	
25-julio-2017	499,684,204	243,507,823	743,192,027	0.57	
26-octubre-2017	391,265,452	371,372,935	762,638,387	0.57	
Total	\$ 1,484,054,940	\$ 1,414,332,276	\$ 2,898,387,216		

- c. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 existen 1,560,862,486, 1,466,669,374 y 1,518,746,772 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's									
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos			
2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	
1,427,844,547	1,399,185,438	1,369,863,396	1,468,807,093	1,437,570,053	1,419,711,706	1,560,862,486	1,466,669,374	1,518,764,772	

- d. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.8219, \$2.7221 y \$3.6590, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida asciende a \$2.7647, \$2.5854 y \$3.4016, respectivamente.

15. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2019 fue revelado en la Nota 14 b.

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

16. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2019, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2020	\$ 2,287,150,795	\$ 1,224,758,237	\$ 3,511,909,032
2021	1,748,284,453	918,067,742	2,666,352,195
2022	1,332,857,270	750,307,300	2,083,164,570
2023	870,402,903	451,468,884	1,321,871,787
2024	634,886,518	300,930,042	935,816,560
2025 y años posteriores	2,863,545,065	154,479,983	3,018,025,048
	\$ 9,737,127,004	\$ 3,800,012,188	\$ 13,537,139,192

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 92.2% (no auditado).

17. Hechos Posteriores al cierre

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Los impactos económicos y las consecuencias para las operaciones de los clientes son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de estos estados financieros consideramos que es prematuro realizar una evaluación o una cuantificación de los posibles impactos que tendrá este efecto sobre la Entidad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo en la industria en que opera la Entidad, asimismo está evaluando posibles impactos en (i) incremento en la antigüedad de saldos por cobrar a locatarios (ii) disminución en los ingresos, principalmente en ingresos por arrendamiento variable que por su naturaleza se derivan de un factor en los ingresos mensuales del arrendatario (iii) fluctuaciones en los indicadores financieros de referencia como tasa de interés y tipo de cambio que podrían afectar los insumos para el reconocimiento del valor razonable de ciertos activos.

18. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 17 de marzo de 2020, 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.