

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2022, 2021 y  
2020, e Informe de los auditores  
independientes del 22 de marzo de  
2023



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

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2022, 2021  
y 2020**

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



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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen 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 Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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.

### ***Párrafo de énfasis***

Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Administración ha incluido un análisis relacionado con los impactos en la situación financiera y resultados de operación correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020, a causa de la pandemia generada por el virus COVID-19.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### ***Cuestiones clave de la auditoría***

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

### ***Valuación de las propiedades de inversión***

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

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

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

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

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

La administración 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. Alexis Hernández Almanza  
Ciudad de México, México  
22 de marzo de 2023



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
(En pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145	\$ 864,292,307
Rentas por cobrar y otras	6	660,403,583	599,089,928	598,639,259
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, incluye \$468,757,978, \$299,738,231 y \$199,548,850 de IVA por recuperar.		473,046,517	304,696,801	206,127,579
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía		<u>28,249,017</u>	<u>65,713,898</u>	<u>31,419,927</u>
Total de activo circulante		<u>1,453,364,485</u>	<u>1,581,355,772</u>	<u>1,700,479,072</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	7	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Adquisición de plataforma tecnológica		-	75,659	1,465,666
Activos por derechos de uso	14	23,617,134	26,173,464	39,162,601
Otros activos		10,374,599	2,067,158	4,198,543
Maquinaria y equipo	8	29,228,642	26,966,377	25,218,500
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		<u>7,056,989</u>	<u>10,976,498</u>	<u>12,579,656</u>
Total de activo no circulante		<u>68,046,122,231</u>	<u>66,458,422,826</u>	<u>65,417,684,713</u>
Total de activo		<u>\$ 69,499,486,716</u>	<u>\$ 68,039,778,598</u>	<u>\$ 67,118,163,785</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Pasivo financiero a corto plazo	13	\$ -	\$ 230,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		224,529,430	223,280,484	221,920,196
Contraprestación única		221,920,768	220,525,351	265,541,347
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	150,908,274	94,323,382	88,416,431
Rentas cobradas por anticipado		39,097,831	39,526,965	26,933,061
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Impuestos por pagar		104,887,751	92,761,028	36,903,186
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	14	<u>5,631,775</u>	<u>4,829,177</u>	<u>6,723,117</u>
Total de pasivo circulante		<u>967,445,294</u>	<u>1,106,064,786</u>	<u>842,885,892</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	13	6,039,651,877	5,474,982,907	5,601,838,767
Contraprestación única		628,392,600	507,075,306	573,845,006
Depósitos en garantía de los arrendatarios		442,228,150	413,658,099	407,843,970
Obligaciones laborales	10	25,013,753	21,511,706	18,774,050
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	<u>23,596,542</u>	<u>27,114,317</u>	<u>33,703,919</u>
Total de pasivo no circulante		<u>7,158,882,922</u>	<u>6,444,342,335</u>	<u>6,636,005,712</u>
Total de pasivo		<u>8,126,328,216</u>	<u>7,550,407,121</u>	<u>7,478,891,604</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	16	40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Utilidades retenidas		18,672,214,597	17,709,095,237	16,496,702,995
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		<u>(2,917,069)</u>	<u>(2,886,119)</u>	<u>(2,780,161)</u>
Participación controladora		<u>58,859,105,006</u>	<u>58,925,768,383</u>	<u>58,493,379,672</u>
Participación no controladora		<u>2,514,053,494</u>	<u>1,563,603,094</u>	<u>1,145,892,509</u>
Total de patrimonio		<u>61,373,158,500</u>	<u>60,489,371,477</u>	<u>59,639,272,181</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 69,499,486,716</u>	<u>\$ 68,039,778,598</u>	<u>\$ 67,118,163,785</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

	Notas	2022	2021	2020
Ingreso por renta fija		\$ 3,677,187,246	\$ 3,132,385,701	\$ 3,168,497,521
Ingreso por renta variable		278,811,850	281,006,137	73,283,010
Ingreso por contraprestación única		255,895,758	292,706,778	380,527,324
Ingreso por estacionamientos		407,643,219	287,417,387	205,677,523
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>893,537,020</u>	<u>772,663,060</u>	<u>813,726,429</u>
		5,513,075,093	4,766,179,063	4,641,711,807
Comisión por asesoría	15	653,679,469	643,915,534	637,807,701
Comisión por servicios de representación	15	111,446,786	90,980,042	83,512,004
Gastos administrativos		119,759,036	127,729,153	127,993,912
Gastos de operación y mantenimiento		875,278,783	647,105,749	598,579,941
Impuesto predial		159,549,276	150,646,248	186,601,411
Seguros		44,875,114	39,885,892	40,398,310
Ingresos financieros		(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros		404,941,767	351,858,849	345,893,049
Fluctuación cambiaria - Neta		5,925,040	(18,084,993)	31,183,685
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>9,954,416</u>	<u>3,009,992</u>	<u>2,061,933</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>3,219,416,592</u>	<u>2,804,001,154</u>	<u>2,644,003,686</u>
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		2,839,273,649	2,804,837,383	2,644,138,765
Participación no controladora		<u>380,142,943</u>	<u>(836,229)</u>	<u>(135,079)</u>
Utilidad neta del año consolidada		3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,686
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		<u>(30,950)</u>	<u>(105,958)</u>	<u>719,898</u>
Utilidad integral consolidada		<u>3,219,385,642</u>	<u>2,803,895,196</u>	<u>2,644,723,584</u>
Utilidad integral por CBFi básica y diluida (pesos) (ver Nota 16)		<u>\$ 2,1083</u>	<u>\$ 1.8681</u>	<u>\$ 1.7846</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.





## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

### Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero del 2020	\$ 41,871,466,618	\$ 15,040,867,303	\$ -	\$ (3,500,059)	\$ 56,908,833,862	\$ 789,740,813	\$ 57,698,574,675
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,886,696	-	-	-	586,886,696	-	586,886,696
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	-	-	-	(290,805,991)	-	(290,805,991)
Distribución de dividendos	-	(1,188,303,073)	-	-	(1,188,303,073)	-	(1,188,303,073)
Reserva de recompra de certificados	-	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	356,286,775	356,286,775
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,644,138,765	-	-	2,644,138,765	(135,079)	2,644,003,686
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	719,898	719,898	-	719,898
	<u>-</u>	<u>2,644,138,765</u>	<u>-</u>	<u>719,898</u>	<u>2,644,858,663</u>	<u>(135,079)</u>	<u>2,644,723,584</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	42,167,547,323	16,496,702,995	(168,090,485)	(2,780,161)	58,493,379,672	1,145,892,509	59,639,272,181
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,263,648	-	-	-	586,263,648	-	586,263,648
Reembolso de patrimonio	(1,366,161,221)	-	-	-	(1,366,161,221)	-	(1,366,161,221)
Distribución de dividendos	-	(1,592,445,141)	-	-	(1,592,445,141)	-	(1,592,445,141)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	473,133,863	473,133,863
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(54,587,049)	(54,587,049)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,804,837,383	-	-	2,804,837,383	(836,229)	2,804,001,154
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(105,958)	(105,958)	-	(105,958)
	<u>-</u>	<u>2,804,837,383</u>	<u>-</u>	<u>(105,958)</u>	<u>2,804,731,425</u>	<u>(836,229)</u>	<u>2,803,895,196</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	41,387,649,750	17,709,095,237	(168,090,485)	(2,886,119)	58,925,768,383	1,563,603,094	60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(30,950)	(30,950)	-	(30,950)
	<u>-</u>	<u>2,839,273,649</u>	<u>-</u>	<u>(30,950)</u>	<u>2,839,242,699</u>	<u>380,142,943</u>	<u>3,219,385,642</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 40,357,897,963	\$ 18,672,214,597	\$ (168,090,485)	\$ (2,917,069)	\$ 58,859,105,006	\$ 2,514,053,494	\$ 61,373,158,500

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

### Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 3,219,416,592	\$ 2,804,001,154	\$ 2,644,003,686
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	629,635,330	586,263,648	586,886,696
Obligaciones laborales	3,457,833	2,586,287	2,642,966
Depreciación de maquinaria y equipo	9,702,759	8,901,548	8,359,372
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,322,425	4,953,612	6,025,016
Amortización plataforma tecnológica y licencia	2,373,870	1,390,006	6,062,035
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	3,990,769	2,131,386	2,131,386
Ingresos financieros	(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros	400,272,795	347,189,878	341,224,084
Amortización de gastos de emisión de deuda	<u>4,668,971</u>	<u>4,668,971</u>	<u>4,668,965</u>
Total	4,197,044,574	3,690,227,925	3,547,742,314
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(23,848,776)	(34,744,639)	(175,298,036)
Impuestos por recuperar	(168,349,715)	(98,569,222)	(121,613,073)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	150,639,215	9,170,856	12,400,885
Rentas cobradas por anticipado	(429,135)	12,593,904	(8,117,128)
Contraprestación única	122,712,711	(111,785,696)	(289,323,539)
Depósitos de los arrendatarios	28,570,052	5,814,130	(587,824)
Impuestos por pagar	6,091,815	54,451,008	(15,940,022)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>19,651,066</u>	<u>4,369,845</u>	<u>(8,144,889)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	4,332,081,807	3,531,528,111	2,941,118,688
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)
Adquisición de otros activos	(4,596,421)	-	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(11,965,024)	(10,649,425)	(5,914,672)
Intereses recibidos	<u>28,830,179</u>	<u>16,198,636</u>	<u>20,290,135</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,397,827,288)	(863,005,625)	(789,801,005)



	2022	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000
Pago de deuda	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)
Pago de Comisiones de Deuda	(10,000,000)	-	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(1,524,831)	-
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)
Recompra de CBFIs	-	-	(168,090,485)
Pagos de arrendamiento	(5,481,272)	(3,666,504)	(4,368,444)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(2,363,228)	(2,684,489)	(429,999)
Distribución de dividendos	(1,876,154,289)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	630,520,100	473,133,863	356,286,775
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(60,212,643)	(54,587,049)	-
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	<u>(601,365,847)</u>	<u>(473,024,276)</u>	<u>(461,669,907)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,254,444,297)</u>	<u>(2,920,959,648)</u>	<u>(1,777,381,124)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(320,189,777)	(252,437,162)	373,936,559
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>611,855,145</u>	<u>864,292,307</u>	<u>490,355,748</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>291,665,368</u>	<u>611,855,145</u>	<u>864,292,307</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 16)	<u>\$ 629,635,329</u>	<u>\$ 586,263,648</u>	<u>\$ 586,886,696</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$ 629,635,329</u>	<u>\$ 586,263,648</u>	<u>\$ 586,886,696</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

### **1. Información general, actividades y evento relevante**

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

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

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

- i. Un contrato de asesoría con 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 los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con 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 10 de noviembre de 2022 se realizó la ceremonia de inauguración de su centro comercial Parque Tepeyac ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. El evento se llevó a cabo en medio de una gran concurrencia que celebró la nueva apertura. La inversión en el proyecto fue de 6,000 mdp, que representa la mayor inversión en los últimos años en la Alcaldía Gustavo A Madero.

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



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

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

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

La Pandemia Covid 19 creó una situación atípica en el mercado inmobiliario que no genera condiciones para actualizar el valor de las propiedades. Derivado de esto el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2021 y 2020 mostró crecimientos marginales en comparación con los valores al 31 de diciembre del 2019, que se explica principalmente por la inversión en el nuevo desarrollo de Parque Tepeyac.

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

En las resoluciones adoptadas en la asamblea general de tenedores de Fibra Danhos celebrada el 27 de marzo de 2020, se aprobó llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos por un total de \$168,090,485.

El 13 de febrero de 2020 se celebró un convenio de inversión y participación en el desarrollo del centro comercial “Parque Tepeyac”, en el que establecen entre otros derechos y obligaciones de las partes que Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) lleve a cabo la construcción y operación del almacén de Sanborns y/o Sanborns, dicho contrato fue celebrado entre Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) y los inversionistas de Tepeyac, por lo tanto los inversionistas dieron la cesión de sus derechos fideicomisarios.

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

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados:



*Enmiendas a IFRS 3 -  
Referencia al Marco  
Conceptual*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

*Enmiendas a IAS 16 -  
Propiedad, Planta y  
Equipo – Ingresos antes  
de su uso planeado*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. El Fideicomiso mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

*Mejoras Anuales a las  
normas IFRS 2018-2021*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 *Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*.

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).



### IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

### IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

### ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

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

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

IFRS 17 (incluyendo enmiendas de Junio 2020 y Diciembre 2021)	<i>Contratos de Seguro</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

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

### ***IFRS 17 Contratos de Seguro***

La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la IFRS 4 *Contratos de seguro*.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.



En junio de 2022, el IASB emitió las enmiendas a la IFRS 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la IFRS 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 (incorporando las enmiendas) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar IFRS 9 (Enmiendas a la IFRS 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la IFRS 9 en la IFRS 4 para periodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

En diciembre de 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la IFRS 17 y la IFRS 9 Información Comparativa (Enmiendas a la IFRS 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la IAS 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

IFRS 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable debe ser aplicado.

Para los propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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

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

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

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrán un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros.

#### ***Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables***

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros consolidados.





Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

***Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y errores - Definición de las estimaciones contables.***

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

***Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.***

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.



El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fideicomiso.

### 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 considera características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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



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

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

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

iii. Negocio en marcha

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

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera la Entidad para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó la aplicabilidad del supuesto de negocio en marcha, concluyendo favorablemente.

- 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.

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 11 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

e. *Activos financieros*

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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.

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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



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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

#### Baja de activos financieros

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

#### ***Pasivos financieros y capital***

##### Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

##### Instrumentos de patrimonio

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

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

##### Pasivos financieros

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



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

#### Baja de pasivos financieros

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

#### Instrumentos financieros derivados

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

#### Derivados implícitos

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

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

- g. ***Arrendamientos***

- *La Entidad como arrendatario*

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;



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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

- *El Fideicomiso como arrendador*

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- i. **Adquisición de plataforma tecnológica** - 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. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo se encuentra completamente amortizado.
- j. **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 equipo 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%
Mobiliario y equipo	10%
Display Navideño	25%

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

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



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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

2. Impuesto a la utilidad diferido

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

m. ***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

- n. ***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.
- o. ***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.



- p. **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.

##### Capitalización de los costos por préstamos

Como se describe en la nota 7, la Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente a la adquisición, de propiedades de inversión. El 10 de noviembre del 2022 se suspendió la capitalización de intereses dado que se terminó la construcción de Parque Tepeyac.

##### Clasificación de arrendamientos

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

##### Impuestos a la utilidad

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

##### Control de Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac”

La nota 9 menciona que Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50 % de los derechos de voto en Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” y ejerce control con base en su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.



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

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

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

Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

La determinación de los beneficios de las obligaciones laborales dependen de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijan los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad. Para más información del valor en libros de la Entidad ver la nota 10.

Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

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

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



## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y caja chica

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:

	2022	2021	2020
Efectivo en bancos (1)	\$ 138,503,801	\$ 197,989,132	\$ 329,904,944
Inversiones temporales (2)	152,953,073	413,672,519	534,181,363
Caja chica	<u>208,494</u>	<u>193,494</u>	<u>206,000</u>
	<u>\$ 291,665,368</u>	<u>\$ 611,855,145</u>	<u>\$ 864,292,307</u>

- (1) Incluye al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 \$52,491,592, \$33,202,880 y \$90,729,643 respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.
- (2) Incluye al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 \$3,755,147, \$106,716,708, \$11,100,672 respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

## 6. Rentas por cobrar y otras

	2022	2021	2020
Clientes comerciales	\$ 618,646,486	\$ 554,194,711	\$ 540,380,000
Clientes por renta lineal	36,851,416	39,990,787	53,382,001
Otras cuentas por cobrar	<u>4,905,681</u>	<u>4,904,430</u>	<u>4,877,258</u>
	<u>\$ 660,403,583</u>	<u>\$ 599,089,928</u>	<u>\$ 598,639,259</u>

### a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

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

En una base combinada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los ingresos de las propiedades “Toreo” (Centro Comercial) “Parque Delta”, “Parque Tezontle” y “Parque Las Antenas” representaron el 41%, 41% 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:

	2022	2021	2020
<b>Valor razonable:</b>			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$ 67,594,993,998	\$ 63,013,660,786	\$ 62,702,583,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. <sup>(2)</sup>	<u>380,850,869</u>	<u>3,378,502,884</u>	<u>2,632,476,747</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 67,975,844,867</u>	<u>\$ 66,392,163,670</u>	<u>\$ 65,335,059,747</u>

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

(2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluye principalmente el desarrollo del centro comercial y acuario de Parque Tepeyac. Al 31 de diciembre de 2022 incluye el desarrollo del acuario de Parque Tepeyac.

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

	2022	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 66,392,163,670	\$ 65,335,059,747	\$ 64,364,614,588
Inversión en Portafolio en Desarrollo <sup>(1)</sup> . <sup>(2)</sup>	1,520,760,190	998,434,002	995,795,351
Cesión de Derechos <sup>(4)</sup>	-	-	(61,383,882)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión <sup>(3)</sup>	<u>62,921,007</u>	<u>58,669,921</u>	<u>36,033,690</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 67,975,844,867</u>	<u>\$ 66,392,163,670</u>	<u>\$ 65,335,059,747</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de la misma propiedad.

(2) Al 31 de diciembre del 2020, 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.

(3) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 fueron por \$62,921,007, \$58,669,921 y \$36,033,690, 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 2022, 2021 y 2020 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.



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

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

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

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

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

- (4) Como se menciona en la Nota 1, el 13 de febrero de 2020 celebró un convenio de inversión y participación en el desarrollo del centro comercial “Parque Tepeyac”, en el que establecen entre otros derechos y obligaciones de las partes que Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) lleve a cabo la construcción y operación del almacén de Sears y/o Sanborns, dicho contrato fue celebrado entre Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) y los inversionistas de Tepeyac, por lo tanto los inversionistas dieron la cesión de sus derechos fideicomisarios por un monto de (61,383,880).

## 8. Maquinaria y equipo

	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Altas	Bajas por venta de activo fijo	Saldos al 31 de diciembre de 2022
<b>Inversión:</b>				
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	247,415	-	415,935
Mobiliario y equipo	11,070,544	4,511,324	-	15,581,867
Display navideño	<u>41,187,404</u>	<u>7,206,285</u>	<u>-</u>	<u>48,393,689</u>
Total inversión	54,026,468	11,965,024	-	65,991,491
<b>Depreciación:</b>				
Maquinaria y equipo	(1,186,666)	(160,000)	-	(1,346,667)
Equipo de transporte	(168,520)	(41,236)	-	(209,756)
Mobiliario y equipo	(3,210,658)	(1,259,339)	-	(4,469,995)
Display navideño	<u>(22,494,247)</u>	<u>(8,242,184)</u>	<u>-</u>	<u>(30,736,431)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(27,060,091)</u>	<u>(9,702,759)</u>	<u>-</u>	<u>(36,762,849)</u>
<b>Inversión neta</b>	<b>\$ <u>26,966,377</u></b>	<b>\$ <u>(2,262,265)</u></b>	<b>\$ <u>-</u></b>	<b>\$ <u>29,228,642</u></b>
	<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas por venta de activo fijo</b>	<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Inversión:</b>				
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	-	-	168,520
Mobiliario y equipo	11,070,544	-	-	11,070,544
Display navideño	<u>30,537,979</u>	<u>10,649,425</u>	<u>-</u>	<u>41,187,404</u>
Total inversión	43,377,043	10,649,425	-	54,026,468





	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Altas	Bajas por venta de activo fijo	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Depreciación:				
Maquinaria y equipo	(1,026,666)	(160,000)	-	(1,186,666)
Equipo de transporte	(168,520)	-	-	(168,520)
Mobiliario y equipo	(2,103,604)	(1,107,054)	-	(3,210,658)
Display navideño	(14,859,753)	(7,634,494)	-	(22,494,247)
Total depreciación acumulada	(18,158,543)	(8,901,548)	-	(27,060,091)
Inversión neta	\$ 25,218,500	\$ 1,747,877	\$ -	\$ 26,966,377
	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas por venta de activo fijo	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Inversión:				
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	-	-	168,520
Mobiliario y equipo	5,155,872	5,914,672	-	11,070,544
Dislay navideño	30,537,979	-	-	30,537,979
Total inversión	37,462,371	5,914,672	-	43,377,043
Depreciación:				
Maquinaria y equipo	(866,666)	(160,000)	-	(1,026,666)
Equipo de transporte	(168,520)	-	-	(168,520)
Mobiliario y equipo	(1,538,727)	(564,877)	-	(2,103,604)
Display navideño	(7,225,258)	(7,634,495)	-	(14,859,753)
Total depreciación acumulada	(9,799,171)	(8,359,372)	-	(18,158,543)
Inversión neta	\$ 27,663,200	\$ (2,444,700)	\$ -	\$ 25,218,500

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 la depreciación de maquinaria y equipo corresponde a \$9,702,758, \$8,901,548 y \$8,359,372, respectivamente.

## 9. Inversión en subsidiarias

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

Nombre de la subsidiarias	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2022	2021	2020
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración Gestión, construcción, operación y	Ciudad de México	100%	100%	100%
Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" <sup>(1)</sup>	administración de centro comercial	Ciudad de México	50%	50%	50%

- (1) La Entidad ejerce control con base en su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto, así como en la toma de decisiones operativas y distribución de resultados.



## 10. 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 2022, 2021 y 2020 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:

	2022	2021	2020
	%	%	%
Tasa de descuento	9.40	8.10	6.25
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

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

	2022	2021	2020
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 21,511,706	\$ 18,774,050	\$ 17,272,106
Costo laboral del servicio actual	3,457,833	2,586,287	2,642,966
Pagos durante el ejercicio	-	-	(112,596)
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>44,214</u>	<u>151,369</u>	<u>(1,028,426)</u>
Total	<u>\$ 25,013,753</u>	<u>\$ 21,511,706</u>	<u>\$ 18,774,050</u>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se incluyeron \$3,457,833, \$2,586,287 y \$2,642,966, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$44,214, \$151,369 y \$(1,028,426) en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las pérdidas (ganancias) 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.



## 11. Instrumentos financieros

### Categorías de instrumentos financieros

	2022	2021	2020
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145	\$ 864,292,307
Rentas por cobrar y otros	660,403,583	599,089,928	598,639,259
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 150,908,274	\$ 94,323,382	\$ 88,416,431
Cuentas por pagar a partes relacionadas	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Intereses por pagar del pasivo financiero	224,529,430	223,280,484	221,920,196
Pasivo por arrendamiento	29,228,317	31,943,494	40,427,036
Pasivo financiero	6,039,651,877	5,704,982,907	5,601,838,767

#### 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 2021.

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

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

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

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

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

#### c. **Administración del riesgo de mercado**

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



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

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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 \$5,600,000, \$2,799,999 y \$1,399,998, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, este cambio hipotético fue calculado por la deuda dispuesta en esas fechas por un monto de \$560,000,000.

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:

	2022	2021	2020
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	15,759,729	8,542,417	13,150,686
Pasivos financieros <sup>(1)</sup>	<u>(5,805,109)</u>	<u>(6,438,707)</u>	<u>(6,138,474)</u>
Posición larga (corta)	<u>9,954,620</u>	<u>2,103,710</u>	<u>7,012,212</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 192,736,375</u>	<u>\$ 43,159,083</u>	<u>\$ 139,789,857</u>

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

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

	31 de diciembre de			22 de marzo de
	2022	2023	2020	2023
Dólar estadounidense	<u>\$ 19.3615</u>	<u>\$ 18.6755</u>	<u>\$ 19.9352</u>	<u>\$ 18.6755</u>

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

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

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$9,954,620, \$2,103,710 y \$7,012,212, 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 2022, 2021 y 2020, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 41.7, 39% y 42.7%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 26.7%, 25.2% y 25.2%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 representa aproximadamente el 7%, 7.3% 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.

<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar	\$ 150,908,274	\$ -	\$ -	\$ 150,908,274
Cuentas por pagar a partes relacionadas	220,469,465	-	-	220,469,465
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	469,933,618	1,583,965,735	-	2,053,899,353
Pasivo por arrendamiento	5,631,775	23,596,542	-	29,228,317
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>6,039,651,877</u>	<u>-</u>	<u>6,039,651,877</u>
	<u>\$ 846,943,132</u>	<u>\$7,647,214,154</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$8,494,157,286</u>



31 de diciembre de 2021	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 94,323,382	\$ -	\$ -	\$ 94,323,382
Cuentas por pagar a partes relacionadas	200,818,399	-	-	200,818,399
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	458,411,539	1,824,357,675	-	2,282,769,214
Pasivo por arrendamiento	4,829,177	27,114,317	-	31,943,494
Pasivo financiero	<u>230,000,000</u>	<u>5,474,982,907</u>	<u>-</u>	<u>5,704,982,907</u>
	<u>\$ 988,382,497</u>	<u>\$ 7,326,454,899</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,314,837,396</u>
31 de diciembre de 2020	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 88,416,431	\$ -	\$ -	\$ 88,416,431
Cuentas por pagar a partes relacionadas	196,448,554	-	-	196,448,554
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	454,642,269	2,164,190,497	106,156,945	2,724,989,711
Pasivo por arrendamiento	-	33,464,201	6,962,835	40,427,036
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>130,000,000</u>	<u>5,471,838,767</u>	<u>5,601,838,767</u>
	<u>\$ 739,507,254</u>	<u>\$ 2,327,654,698</u>	<u>\$ 5,584,958,547</u>	<u>\$ 8,652,120,499</u>

i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

*Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

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

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

31 de diciembre de 2022	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 5,889,818,636</u>	<u>\$ 6,039,651,877</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable
31 de diciembre de 2021	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 5,604,020,404</u>	<u>\$ 5,704,982,907</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable



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

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

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

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

**12. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

	2022	2021	2020
Proveedores	\$ 137,729,135	\$ 82,139,894	\$ 72,073,866
Gastos acumulados	<u>13,179,139</u>	<u>12,183,488</u>	<u>16,342,565</u>
	<u>\$ 150,908,274</u>	<u>\$ 94,323,382</u>	<u>\$ 88,416,431</u>

**13. Pasivo financiero**

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2022	2021	2020
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 2021, por la cantidad de \$2,000,000,000 con vencimiento al mes de marzo de 2026, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE más 120 puntos base	\$ 560,000,000	\$ 230,000,000	\$ 130,000,000
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%	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>
	<u>6,060,000,000</u>	<u>5,730,000,000</u>	<u>5,630,000,000</u>



No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2022	2021	2020
Pasivo Financiero a corto plazo	-	(230,000,000)	-
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	<u>(20,348,123)</u>	<u>(25,017,093)</u>	<u>(28,161,233)</u>
	<u>\$ 6,039,651,877</u>	<u>\$ 5,474,982,907</u>	<u>\$ 5,601,838,767</u>

- a) Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, estas restricciones fueron cumplidas.
- b) Al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, la Entidad amortizó la cantidad de \$4,668,971, \$4,668,971 y \$4,668,695 respectivamente de los gastos de emisión de deuda y amortizó la cantidad de \$3,990,769, \$2,131,386 y \$2,131,386 respectivamente de los gastos por comisión por apertura de línea de crédito revolvente.

#### 14. IFRS 16 Arrendamientos

a. *Activos por derecho de uso*

	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones directas	Ajustes	Saldo al 31 de diciembre de 2022
<b>Inversión:</b>				
Edificio	<u>\$ 37,152,092</u>	<u>\$ 2,766,095</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,918,187</u>
<b>Depreciación:</b>				
Edificio	<u>\$ (10,978,628)</u>	<u>\$ (5,322,425)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (16,301,053)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(10,978,628)</u>	<u>(5,322,425)</u>	<u>-</u>	<u>\$ (16,301,053)</u>
Inversión neta	<u>\$ 26,173,464</u>	<u>\$ (2,556,330)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,617,134</u>
	Saldo al 1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2021
<b>Inversión:</b>				
Edificio	<u>\$ 45,187,617</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (8,035,525)</u>	<u>\$ 37,152,092</u>
<b>Depreciación:</b>				
Edificio	<u>\$ (6,025,016)</u>	<u>\$ (4,953,612)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (10,978,628)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(6,025,016)</u>	<u>(4,953,612)</u>	<u>-</u>	<u>(10,978,628)</u>
Inversión neta	<u>\$ 39,162,601</u>	<u>\$ (4,953,612)</u>	<u>\$ (8,035,525)</u>	<u>\$ 26,173,464</u>

b. *Pasivo por arrendamiento*

Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2020	\$ 40,427,036
Ajustes	(2,132,549)
Intereses pagados por arrendamiento	(2,684,489)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	<u>(3,666,504)</u>
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2021	31,943,494





Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2021	31,943,494
Ajustes	5,129,323
Intereses pagados por arrendamiento	(2,363,228)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	<u>(5,481,272)</u>
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2022	<u>\$ 29,228,317</u>
Pasivo por Arrendamiento a corto plazo	<u>\$ 5,631,775</u>
Pasivo por Arrendamiento a largo plazo	<u>\$ 23,596,542</u>
Análisis de vencimientos	
1 año	\$ 5,631,776
2 año	6,092,736
3 año	6,591,426
4 años en adelante	<u>10,912,379</u>
	<u>\$ 29,228,317</u>

## 15. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2022	2021	2020
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 653,679,469</u>	<u>\$ 643,915,534</u>	<u>\$ 637,807,701</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 111,446,786</u>	<u>\$ 90,980,042</u>	<u>\$ 83,512,004</u>

- (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 2020 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2022	2021	2020
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 21,314,809	\$ 11,165,726	\$ 9,149,561
DSD1, S.C.	192,930,026	188,238,824	186,592,004
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	945,430	1,003,299	706,989
Ad Space & Comm Skills, S.C.	<u>5,279,200</u>	<u>410,550</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 220,469,465</u>	<u>\$ 200,818,399</u>	<u>\$ 196,448,554</u>



## 16. Patrimonio

### Aportaciones y contribuciones

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2022	Patrimonio al 31 de diciembre de 2021	Patrimonio al 31 de diciembre de 2020
<u>\$ 40,357,897,963</u>	<u>\$ 41,387,649,750</u>	<u>\$ 42,167,547,323</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2022, 2021 y 2020, se decidió llevar a cabo incrementos al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría por \$629,635,330, \$586,263,648 y \$586,886,696 respectivamente.
- c. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2022, 2021 y 2020, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CFBIs. El detalle es como sigue:

2022				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
17-febrero-2022	\$ 401,625,017	\$ 457,037,336	\$ 858,662,353	0.58
26-abril-2022	372,553,038	490,106,064	862,659,102	0.58
21-julio-2022	486,485,193	415,498,257	901,983,450	0.60
20-octubre-2022	<u>398,723,869</u>	<u>513,512,632</u>	<u>912,236,501</u>	0.60
Total	<u>\$1,659,387,117</u>	<u>\$1,876,154,289</u>	<u>\$3,535,541,406</u>	
2021				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
18-febrero-2021	\$ 284,477,815	\$ 589,319,104	\$ 873,796,919	0.60
22-abril-2021	314,734,705	270,366,158	585,100,863	0.40
22-julio-2021	396,914,614	336,551,718	733,466,332	0.50
27-octubre-2021	<u>370,034,087</u>	<u>396,208,161</u>	<u>766,242,248</u>	0.52
Total	<u>\$1,366,161,221</u>	<u>\$1,592,445,141</u>	<u>\$2,958,606,362</u>	
2020				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
20-febrero-2020	\$ 290,805,991	\$ 608,736,074	\$ 899,542,065	0.63
27-octubre-2020	<u>-</u>	<u>579,566,999</u>	<u>579,566,999</u>	0.40
Total	<u>\$ 290,805,991</u>	<u>\$1,188,303,073</u>	<u>\$1,479,109,064</u>	



- d. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 existen 1,552,383,510 y 1,552,383,510, 1,552,383,510 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
1,538,526,726	1,480,452,332	1,456,328,199	1,538,526,726	1,511,567,093	1,487,442,960	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510

- e. 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 mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.1083, \$1.8681, \$1.7846.

## 17. 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 2022 fue revelado en la Nota 16c.

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

## 18. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2023	\$ 2,367,225,787	\$ 1,256,809,856	\$ 3,624,035,643
2024	1,767,018,045	1,133,097,144	2,900,115,189
2025	1,330,814,352	831,678,033	2,162,492,385
2026	947,328,444	459,253,301	1,406,581,745
2027	637,008,838	180,094,181	817,103,018
2028 y años posteriores	<u>1,426,687,517</u>	<u>392,769,955</u>	<u>1,819,457,471</u>
	<u>\$ 8,476,082,982</u>	<u>\$ 4,253,702,469</u>	<u>\$ 12,729,785,452</u>

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

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 85.1%. (no auditado).



**19. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 22 de marzo de 2023, 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.

\* \* \* \* \*

