

**Fideicomiso Irrevocable  
No. /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 2018, 2017 y  
2016 e Informe de los auditores  
independientes del 13 de marzo  
de 2019.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/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 2018, 2017**  
**y 2016**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de utilidades integrales	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11



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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, 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* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

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



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

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

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

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

De una muestra de propiedades seleccionada de forma aleatoria probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos los costos registrados a la fecha y registrados en contabilidad y verificamos que los costos incurridos sean similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichas erogaciones.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de Inversión" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros. 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.

## **Reconocimiento de Ingresos por arrendamientos**

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



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

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

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

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de negocio en marcha del Fideicomiso. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2018. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus del Fideicomiso con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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



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

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

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

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

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

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

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




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

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

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

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

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

  
C. P. C. Cesar Román Navarrete Esparza  
Ciudad de México, México  
13 de marzo de 2019

(Concluye)



**Fideicomiso Irrevocable No. F/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 2018, 2017 y 2016  
 (En pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408
Rentas por cobrar y otras	6	402,240,593	448,387,766	533,609,317
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	793,288	5,389,558	64,729,516
Impuestos por recuperar		37,599,750	2,304,907	121,053,178
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía		<u>27,156,963</u>	<u>24,197,582</u>	<u>11,592,029</u>
Total de activo circulante		<u>2,276,398,422</u>	<u>3,568,604,473</u>	<u>3,176,640,448</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	7	62,716,149,554	60,371,665,765	55,044,271,556
Adquisición de plataforma tecnológica		13,287,101	14,016,090	13,943,542
Otros activos		10,000,000	10,000,000	7,500,000
Maquinaria y equipo		22,911,806	14,465,805	6,120,342
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		<u>10,208,988</u>	<u>7,016,301</u>	<u>5,674,000</u>
Total de activo no circulante		<u>62,772,557,449</u>	<u>60,417,163,961</u>	<u>55,077,509,440</u>
Total de activo		<u>\$ 65,048,955,871</u>	<u>\$ 63,985,768,434</u>	<u>\$ 58,254,149,888</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Pasivo Financiero a corto plazo	12	\$ 1,000,000,000	\$ -	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		217,875,405	218,913,060	114,038,889
Contraprestación única		360,136,899	310,499,229	190,326,018
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	56,230,830	192,928,447	90,155,840
Rentas cobradas por anticipado		39,174,502	39,108,432	60,719,173
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	190,416,516	184,942,223	518,239,633
Impuestos por pagar		<u>69,533,984</u>	<u>57,585,850</u>	<u>5,571,309</u>
Total de pasivo circulante		<u>1,933,368,136</u>	<u>1,003,977,241</u>	<u>979,050,862</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	12	5,462,500,832	6,452,720,449	3,967,746,985
Contraprestación única		1,034,433,630	1,202,608,816	1,249,238,492
Depósitos en garantía de los arrendatarios		397,290,015	366,234,292	315,323,934
Obligaciones laborales	9	<u>13,259,369</u>	<u>9,959,699</u>	<u>8,448,799</u>
Total de pasivo no circulante		<u>6,907,483,846</u>	<u>8,031,523,256</u>	<u>5,540,758,210</u>
Total de pasivo		<u>8,840,851,982</u>	<u>9,035,500,497</u>	<u>6,519,809,072</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	14	42,383,005,320	43,610,750,525	44,608,464,372
Utilidades retenidas		13,072,255,847	10,878,899,354	7,126,970,274
Otras partidas de pérdida integral		<u>(2,154,136)</u>	<u>(1,075,211)</u>	<u>(1,093,830)</u>
Participación controladora		55,453,107,031	54,488,574,668	51,734,340,816
Participación no controladora		<u>754,996,858</u>	<u>461,693,269</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio		<u>56,208,103,889</u>	<u>54,950,267,937</u>	<u>51,734,340,816</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 65,048,955,871</u>	<u>\$ 63,985,768,434</u>	<u>\$ 58,254,149,888</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.





## Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

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

### Estados consolidados de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En pesos mexicanos)

	Notas	2018	2017	2016
Ingreso por renta fija		\$ 3,346,441,358	\$ 2,603,591,802	\$ 1,989,336,678
Ingreso por renta variable		228,967,634	240,689,801	155,967,064
Ingreso por contraprestación única		365,925,798	285,231,182	161,290,583
Ingreso por estacionamientos		421,461,742	367,305,390	300,990,879
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>790,175,281</u>	<u>639,845,987</u>	<u>498,563,463</u>
		<u>5,152,971,813</u>	<u>4,136,664,162</u>	<u>3,106,148,667</u>
Comisión por asesoría	13	609,094,198	552,475,415	463,892,046
Comisión por servicios de representación	13	100,285,549	84,697,987	81,956,062
Gastos administrativos		117,174,886	19,258,564	13,079,734
Gastos de operación y mantenimiento		739,690,898	639,919,739	514,475,811
Impuesto predial		127,108,282	128,171,406	88,936,994
Seguros		33,586,136	30,226,896	27,746,831
Ingresos financieros		(80,173,400)	(113,293,979)	(80,614,944)
Gastos financieros		332,969,621	130,441,513	21,526,292
Fluctuación cambiaria - Neta		6,560,786	18,406,362	(110,340,363)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>(727,748,087)</u>	<u>(2,520,134,043)</u>	<u>(3,789,379,865)</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>\$ 3,891,797,290</u>	<u>\$ 5,166,261,356</u>	<u>\$ 5,872,748,276</u>
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		\$ 3,889,865,680	\$ 5,166,261,356	\$ 5,872,748,276
Participación no controladora		<u>1,931,610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>3,891,797,290</u>	<u>5,166,261,356</u>	<u>5,872,748,276</u>
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto		<u>(1,078,925)</u>	<u>18,619</u>	<u>(580,605)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 3,890,718,365</u>	<u>\$ 5,166,279,975</u>	<u>\$ 5,872,167,671</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 2,7221</u>	<u>\$ 3,6590</u>	<u>\$ 4,1670</u>
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)		<u>\$ 2,5854</u>	<u>\$ 3,4016</u>	<u>\$ 3,8198</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/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 2018, 2017 y 2016

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 45,122,110,237	\$ 2,882,288,245	\$ (513,225)	\$ 48,003,885,257	\$ -	\$ 48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	1,053,291,737	-	1,053,291,737
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795	-	-	483,417,795	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)	-	(580,605)
	<u>-</u>	<u>5,872,748,276</u>	<u>(580,605)</u>	<u>5,872,167,671</u>	<u>-</u>	<u>5,872,167,671</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	44,608,464,372	7,126,970,274	(1,093,830)	51,734,340,816	-	51,734,340,816
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	486,341,093	-	-	486,341,093	-	486,341,093
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	-	-	(1,484,054,940)	-	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	18,619	18,619	-	18,619
	<u>-</u>	<u>5,166,261,356</u>	<u>18,619</u>	<u>5,166,279,975</u>	<u>-</u>	<u>5,166,279,975</u>
Participación no controladora	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
	<u>43,610,750,525</u>	<u>10,878,899,354</u>	<u>(1,075,211)</u>	<u>54,488,574,668</u>	<u>461,693,269</u>	<u>54,950,267,937</u>
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFIs Via Vallejo	(240,768,514)	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
	<u>-</u>	<u>3,889,865,680</u>	<u>(1,078,925)</u>	<u>3,888,786,755</u>	<u>1,931,610</u>	<u>3,890,718,365</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 42,383,005,320</u>	<u>\$ 13,072,255,847</u>	<u>\$ (2,154,136)</u>	<u>\$ 55,453,107,031</u>	<u>\$ 754,996,858</u>	<u>\$ 56,208,103,889</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/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 2018, 2017 y 2016

(En pesos mexicanos)

	2018	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 3,891,797,290	\$ 5,166,261,356	\$ 5,872,748,276
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(727,748,087)	(2,520,134,043)	(3,789,379,865)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	580,061,236	486,341,092	344,146,181
Obligaciones laborales	1,758,347	1,537,498	1,217,525
Depreciación de maquinaria y equipo	2,909,347	706,508	478,570
Amortización plataforma tecnológica	5,986,376	4,672,030	-
Ingresos financieros	(80,173,400)	(113,293,979)	(80,614,944)
Gastos financieros – Neto	<u>332,969,621</u>	<u>130,441,514</u>	<u>21,526,292</u>
Total	4,010,186,384	3,156,764,922	2,372,243,828
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	43,187,791	72,615,999	(264,464,477)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	4,596,270	59,339,958	(60,891,255)
Impuestos por recuperar	(35,294,843)	118,748,271	3,092,004
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(135,956,300)	101,422,326	49,044,963
Rentas cobradas por anticipado	66,070	(21,610,741)	11,861,411
Contraprestación única	(118,537,516)	73,543,533	740,648,773
Depósitos de los arrendatarios	31,055,723	50,910,358	103,485,220
Impuestos a la utilidad pagados	5,355,945	51,781,595	(2,393,382)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>5,474,293</u>	<u>(333,297,410)</u>	<u>131,407,817</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>3,810,133,817</u>	<u>3,330,218,811</u>	<u>3,084,034,902</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,641,815,898)	(2,112,519,857)	(3,303,716,359)
Adquisición de plataforma tecnológica	(5,257,387)	(4,744,578)	(13,943,542)
Adquisición de maquinaria y equipo	(11,355,349)	(9,051,971)	(5,102,884)
Ingreso por venta de terrenos	-	62,953,798	74,394,746
Intereses recibidos	<u>80,173,400</u>	<u>113,293,979</u>	<u>80,614,944</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,578,255,234)</u>	<u>(1,950,068,629)</u>	<u>(3,167,753,095)</u>

(Continúa)



	2018	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	2,500,000,000	4,000,000,000
Gastos pagados por emisión de deuda	-	(20,928,176)	(41,848,695)
Comisiones por apertura de deuda	-	(2,500,000)	-
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	(1,484,054,940)	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	(1,696,509,187)	(1,414,332,276)	(1,628,066,247)
Aportaciones de capital a Fideicomiso Invex 3381 (Parque Tepeyac)	291,371,976		
Intereses pagados del pasivo financiero	<u>(539,420,277)</u>	<u>(315,666,538)</u>	<u>(4,526,441)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(3,511,595,415)</u>	<u>(737,481,930)</u>	<u>275,203,220</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,279,716,832)	642,668,252	191,485,027
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>3,088,324,660</u>	<u>2,445,656,408</u>	<u>2,254,171,381</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,808,607,828</u>	<u>\$ 3,088,324,660</u>	<u>\$ 2,445,656,408</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	\$ -	\$ -	\$ 1,053,291,737
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)	580,061,236	486,341,092	344,146,181
Cancelación de CBFI's Via Vallejo (ver Nota 1 "Eventos relevantes")	<u>(240,768,514)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de Partidas que no requieren flujo	<u>\$ 339,292,722</u>	<u>\$ 486,341,092</u>	<u>\$ 1,397,437,918</u>
			(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/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 2018, 2017 y 2016

(En pesos mexicanos)

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

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la "Entidad", "Fibra Danhos" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013, principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Inicial consiste de 11 inmuebles icónicos y de calidad premier que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los "Propietarios") de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

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

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

- i. Un contrato de asesoría con DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

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

#### Eventos relevantes –

El 6 de diciembre de 2018, (i) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2018, previa recomendación de la sesión del Comité de Auditoría de esa misma fecha, se ratificó en su cargo a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Limited ("Deloitte") como Auditor Externo de Fibra Danhos; (ii) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité de Auditoría de fecha 26 de julio de 2018 se aprobó ratificar a Deloitte como Auditor Externo de Fibra Danhos por el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2018 (la "Sesión del Comité de Auditoría"); y (iii) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité Técnico de fecha 25 de octubre de 2018, previa recomendación de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 23 de octubre, se aprobó añadir al Contrato de prestación de servicios celebrado entre Fibra Danhos y Deloitte los servicios adicionales requeridos por la legislación aplicable. Lo anterior, en cabal cumplimiento de lo dispuesto por las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contratan servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (la "Circular Única de Auditores Externos").



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

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

El 7 de junio de 2018, se llevó a cabo la apertura al público de su nuevo centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. El proyecto refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad. Parque Las Antenas ofrecerá una amplia variedad de opciones comerciales y de entretenimiento y contará con un parque de diversiones de más de 23,000 m<sup>2</sup> en su azotea, para complementar y enriquecer la experiencia de sus visitantes. Con aproximadamente 300,000 m<sup>2</sup> de construcción desplantados en un terreno de más de 100,000 m<sup>2</sup>, Parque Las Antenas contará con aproximadamente 230 locales comerciales y más de 140,000 m<sup>2</sup> de área comercial, incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Wal-Mart, Cinépolis, tiendas del Grupo Inditex, H&M, restaurantes de Grupo Alsea, gimnasio y otros servicios. Con una inversión total aproximada de 5,000 millones de pesos (3,600 millones de Fibra Danhos, 700 millones de la feria y el resto considerando la inversión de los arrendatarios), Parque Las Antenas añade al Portafolio de Operación de Fibra Danhos aproximadamente 100,000 m<sup>2</sup> de área rentable y más de 4,500 cajones de estacionamiento. Con su puesta en marcha, el 95% del Portafolio de Fibra Danhos se encuentra en operación y únicamente Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo.

El 21 de diciembre de 2017 se firmó un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%. El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup> Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno.

El 12 de octubre de 2017, se llevó a cabo la apertura al público del almacén Liverpool Toreo, que consolidará la exitosa oferta del centro comercial con la tienda departamental más importante del país. Se incorporaron aproximadamente 20,000 m<sup>2</sup> (veinte mil metros cuadrados) de área rentable bruta al centro comercial de Toreo Parque Central para alcanzar aproximadamente 90,000 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta mil metros cuadrados) de área rentable bruta.

El 26 de septiembre de 2017, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, con la cual se incorporaron aproximadamente 70,000 m<sup>2</sup> (setenta mil metros cuadrados) de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 760,000 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta mil metros cuadrados).

El 10 de julio de 2017, se llevó a cabo la tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 17) en el mercado mexicano de deuda por \$2,500 millones de pesos. La transacción se realizó a través de una emisión a tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% y fue calificada AAA por Fitch Ratings y HR Ratings en escala nacional. La transacción mostró una sobresuscripción de 1.63x el monto ofertado y se colocó con una sobretasa de 169 puntos base, 16 puntos base por debajo de la emisión a 10 años a tasa fija nominal DANHOS 16 de fecha 7 de julio de 2016.



El 16 de diciembre de 2016 se llevó a cabo la firma del contrato de Fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable de administración “CIB / 2391” con terceros no relacionados y en donde Fibra Danhos se designa como Fideicomitente y Fideicomisario A y como fiduciario Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple para la construcción de un edificio de oficinas, ubicado en la calle Montes Urales no. 785, que es el Lote 1 Bis A, de la manzana doce, de la Sección Bella Vista, en la Colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México. La participación de Fibra Danhos es del 29%. El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 1,200 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto por lo que posee control sobre dicho Fideicomiso.

Durante 2016, el Fideicomiso estableció un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURES) de largo plazo en el mercado mexicano de deuda por un monto de hasta \$8,000 millones de pesos que, junto con la línea de crédito revolvente de \$1,500 millones de pesos, garantiza el acceso a recursos para ejecutar el plan de crecimiento sin necesidad de emitir CBFIs adicionales. De esta última línea de crédito no se ha dispuesto cantidad alguna al 31 de diciembre de 2017.

El 11 de julio de 2016, el Fideicomiso completó su primera colocación de CEBURES por \$4,000 millones de pesos, a través de dos emisiones AAA que se distinguieron por ser las primeras colocaciones de deuda local del sector inmobiliario después del BREXIT y el alza de tasas por parte de Banco de México. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos “Puebla” y “Las Antenas”. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 7.9 años, la tasa de interés es una mezcla de financiamientos, 75% fija y 25% variable.

En conjunto con su socio aportante Grupo IPB, el 19 de mayo de 2016, se llevó a cabo la apertura del centro comercial Parque Vía Vallejo, el proyecto más grande de su tipo que abra sus puertas este año en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Parque Vía Vallejo contribuye a la regeneración urbana de la zona industrial Vallejo, céntricamente localizada, con conexiones eficientes de transporte público y privado que permiten el acceso a empleos y servicios a una región densamente poblada. La zona ofrece una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico, experimentando una renovación y transición de vocación industrial a comercial y habitacional.

A la fecha 96 locales que suman 60,412.9 m<sup>2</sup> se encuentran en operación y representan el 74.4% del ARB del proyecto. Existen contratos firmados por 73,608 m<sup>2</sup> que representan el 90.7% del ARB del proyecto y se espera que la totalidad de dichos metroscuadrados se encuentren en operación hacia finales de 2016. Durante el último mes de operación, el centro comercial recibió más de 100,000 vehículos y ha superado la marca de más de 6,500 vehículos en un día. Fibra Danhos hace un amplio reconocimiento al gran esfuerzo realizado por parte de Grupo IPB, las autoridades competentes, proveedores, trabajadores, vecinos e inquilinos que han hecho de este desarrollo una realidad.

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

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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

#### **IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso**



## **Impacto inicial de la aplicación de la IFRS 9 – Instrumentos Financieros**

En el ejercicio en curso, la Entidad ha aplicado la norma IFRS 9 – Instrumentos Financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuencialmente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la entidad a no re expresar los estados financieros comparativos.

Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de la Entidad se describen a continuación.

La Entidad ha adoptado la IFRS 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la IFRS 9.

### **(a) Clasificación y medición de los activos financieros**

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, la Entidad ha aplicado los requisitos de la IFRS 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018. Las cantidades comparativas en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos a la fecha del 1 de enero de 2018 han sido expresados apropiadamente.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar.
- Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

En el año actual, la Entidad no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Cuando una inversión en títulos de deuda medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos se reclasifica del capital a resultados como un ajuste por reclasificación. Cuando una inversión en capital designada medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos, es transferida a utilidades (déficit) acumulados.





Los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales están sujetos a deterioro. Ver inciso (b) posterior.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes de la Entidad a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación inicial de la IFRS 9 había generado el siguiente impacto en los activos financieros de la Entidad en cuanto a su clasificación y medición

- No hay cambio en la medición de las inversiones de capital de la Entidad que son mantenidos para negociación; esos instrumentos continúan midiéndose a Valor Razonable a través de resultados;
- Los activos financieros clasificados como mantenidos para vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar conforme la IAS 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la IFRS 9 mientras se mantengan dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consistan únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal.

No existieron reclasificaciones de activos financieros que hayan tenido impacto en la posición financiera de la Entidad, ganancias o pérdidas, otros resultados integrales o total de otros resultados integrados en ese año.

**(b) Deterioro de activos financieros**

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas. Específicamente, IFRS 9 requiere que la Entidad reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- (1) Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2) Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- (3) Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (4) Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la IFRS 9.

En particular, la IFRS 9 requiere que la Entidad mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial /excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), la Entidad debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. IFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.



(c) **Clasificación y medición de pasivos financieros**

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la IFRS 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la IAS 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.

(d) **Revelaciones relacionadas con la aplicación inicial de la IFRS 9**

No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Entidad haya designado previamente como valor razonable a través de resultados según la IAS 39 que estuvieran sujetos a reclasificación o que la Entidad haya elegido para reclasificar en la aplicación de la IFRS 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la entidad haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la IFRS 9.

**Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes**

En el año en curso, la Entidad adoptó la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos. A continuación, se describen los nuevos requisitos y su impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

La Entidad ha aplicado la IFRS 15 de acuerdo con el enfoque de transición completamente retrospectivo sin utilizar los recursos prácticos para los contratos completados en la IFRS 15: C5 (a) y (b), o para los contratos modificados en la IFRS 15: C5 (c) pero utilizando el expediente de la IFRS 15: C5 (d) permite tanto la no revelación del monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño restantes, como una explicación de cuándo espera reconocer ese monto como ingreso para todos los periodos de reporte presentados antes de la fecha de la solicitud inicial, es decir, 1 de enero de 2018.

La IFRS 15 utiliza los términos 'activo contractual' y 'pasivo contractual' para describir lo que podría conocerse más comúnmente como 'ingresos acumulados' e 'ingresos diferidos', sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Entidad ha adoptado la terminología utilizada en la IFRS 15 para describir dichos saldos. La IFRS 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Entidad.

**Impacto de la aplicación de Otras modificaciones a los estándares e interpretaciones IFRS**

En el año en curso, la Entidad ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que son efectivas por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.



**IAS 40 (modificaciones) Transferencias de Propiedad de Inversión.**

- (i) La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 40 Propiedad de inversión, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran que una transferencia a o desde una propiedad de inversión necesita una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones además aclaran que las situaciones enumeradas en la IAS 40 no son exhaustivas y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades completadas).

**IFRIC 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Avanzada**

La IFRIC 22 aborda cómo determinar la 'fecha de la transacción' con el propósito de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por ese artículo se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que dio como resultado el reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido)

La Interpretación especifica que la fecha de la transacción es la fecha en que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

**Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas**

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

IFRS 16 Modificaciones a la IFRS 9 Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	Arrendamientos Características de Prepago con Compensación Negativa  Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos
Modificaciones a la IAS 19 Prestaciones Laborales	Modificación, reducción o liquidación del plan
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
IFRIC 23	Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta

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

**IFRS 16 Arrendamientos**

**Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos**

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.



### Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

### Impacto en la contabilidad del arrendatario

#### Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance. En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Entidad:

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16



Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad no tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables

#### Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero son la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solo la cantidad que se espera pagar con una garantía de valor residual, en lugar de la cantidad máxima garantizada según lo requerido por la IAS 17. En la aplicación inicial, la Entidad presentará el equipo previamente incluido en la propiedad, la planta y el equipo dentro de la partida para los activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, presentados previamente dentro del préstamo, se presentarán en una línea separada para los pasivos por arrendamiento.

Basados en el análisis de los arrendamientos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2018 sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha, la administración de la Entidad ha evaluado que el impacto de este cambio no tendrá un efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

#### Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la IFRS 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la IAS 17).

Debido a este cambio, la Entidad reclasificará algunos de sus acuerdos de subarrendamiento como arrendamientos financieros. Como lo exige la IFRS 9, se reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar del arrendamiento financiero. Los activos arrendados se darán de baja y se reconocerán los activos por cobrar de arrendamientos financieros. Este cambio en la contabilidad cambiará el tiempo de reconocimiento de los ingresos relacionados (reconocido en los ingresos financieros).

#### Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente en solo a capital e intereses.

La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. Existen disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de la IFRS 9.

La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.



Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3  
Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23  
Costos por préstamos

Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a 4 normas.

#### IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

#### IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

#### Modificaciones a la IAS 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios para empleados

Las modificaciones aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) se calcula midiendo el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficio definido se encuentra en una posición de superávit). La IAS 19 ahora es claro que el cambio en el efecto del techo de activos que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados íntegres.

Los párrafos que se relacionan con la medición del costo del servicio actual y el interés neto en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto también se han modificado. Ahora se requerirá que una entidad utilice las suposiciones actualizadas de esta nueva medición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan claro que, para el período posterior a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo), según se vuelve a medir según la IAS 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (también teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos).

Las modificaciones se aplican prospectivamente. Se aplican solo a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que se producen en o después del comienzo del período anual en el que se aplican por primera vez las modificaciones a la NIC 19. Las modificaciones a la NIC 19 deben aplicarse a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, pero se pueden aplicar antes si la entidad decide hacerlo.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio



Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

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

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

#### IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
- En caso de que sí, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
- En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

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

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



i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

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

c. **Bases de consolidación de estados financieros** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias; Administradora FIBRA Danhos, S.C, Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” y Fideicomiso CIB / 2391 “Montes Urales”, en los que tiene control.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

d. ***Ingresos por arrendamiento y contraprestación única -***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

***Ingresos por arrendamiento operativo*** - son reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Por importe, aproximadamente el 70% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares estadounidenses. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

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



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

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

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

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

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### Efectivo restringido

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

#### Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.



### Baja de activos financieros

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

### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- g. **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.

- h. **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 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.



i. ***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), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación 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

- j. ***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 periodo. 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.
- k. ***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.
- l. ***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. 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 periodo en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese periodo o en los periodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos periodos actuales y futuros.



a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

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

Clasificación de arrendamientos

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

Impuestos a la utilidad

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

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

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

Valuación de propiedades de inversión

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

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

5. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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

	2018	2017	2016
Efectivo en bancos	\$ 842,736,671	\$ 1,402,699,853	\$ 556,011,820
Inversiones temporales	965,665,157	1,685,428,807	1,889,466,588
Efectivo restringido	<u>206,000</u>	<u>196,000</u>	<u>178,000</u>
	<u>\$ 1,808,607,828</u>	<u>\$ 3,088,324,660</u>	<u>\$ 2,445,656,408</u>



## 6. Rentas por cobrar y otras

	2018	2017	2016
Clientes comerciales	\$ 324,383,781	\$ 385,807,131	\$ 459,572,205
Clientes por renta lineal	72,904,843	57,687,961	41,667,542
Otras cuentas por cobrar	<u>4,951,969</u>	<u>4,892,674</u>	<u>32,369,570</u>
	<u>\$ 402,240,593</u>	<u>\$ 448,387,766</u>	<u>\$ 533,609,317</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 2018, 2017 y 2016, los ingresos de las propiedades "Toreo" (Centro Comercial) "Parque Delta" y "Parque Tezontle" representaron el 35%, 37%, y 41%, respectivamente, de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

### b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

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

## 7. Propiedades de inversión

	2018	2017	2016
<i>Valor razonable</i>			
Inversión inicial en operación	\$ 56,425,948,000	\$ 52,872,486,000	\$ 37,520,007,002
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	4,784,136,000	3,800,630,000	14,055,001,711
Terrenos en construcción (3)	<u>1,506,065,554</u>	<u>3,698,549,765</u>	<u>3,469,262,843</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 62,716,149,554</u>	<u>\$ 60,371,665,765</u>	<u>\$ 55,044,271,556</u>
	2018	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 60,371,665,765	\$ 55,044,271,556	\$ 46,521,679,058
Adquisiciones:			
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación (4)	260,010,466	247,267,058	43,007,468
Inversión aportada en construcción (1a)	829,126,162	532,159,781	2,430,258,063
Terrenos en construcción para futuro desarrollo (2)(3a)	527,599,074	2,027,833,327	2,259,947,102
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>727,748,087</u>	<u>2,520,134,043</u>	<u>3,789,379,865</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 62,716,149,554</u>	<u>\$ 60,371,665,765</u>	<u>\$ 55,044,271,556</u>



- (1) El 7 de junio de 2018, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Antenas, generando ingresos durante a finales del segundo trimestre de 2018, con la cual se incorporaron aproximadamente 180,000 m2 de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente los 880,000 m2, lo cual equivale a \$4,784,136,000 de inversión en operación con base en avalúos practicados por el perito independiente

El 26 de septiembre de 2017, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, generando ingresos durante el último trimestre de 2017, con la cual se incorporaron aproximadamente 70,000 m2 de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 770,000 m2, lo cual equivale a \$3,800,630,000 de inversión en operación con base en avalúos practicados por el perito independiente.

Durante el ejercicio 2016, las siguientes propiedades terminaron su construcción pasando a formar parte de las inversiones en operación y consecuentemente generaron ingresos en 2016: expansión de Parque Delta, Parque Vía Vallejo, Torre B y C de Toreo y Hotel Toreo. Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2016 el rubro de Inversión en operación incluye los valores de estas propiedades y sus valores asciende a un monto de \$14,055,001,711 con base en avalúos practicados por el perito independiente.

- (1a) La Inversión aportada en construcción al 31 de diciembre de 2018, corresponde a altas en efectivo que corresponden principalmente a Parque Antenas por un monto de \$ 743,182,326 más intereses capitalizados de \$85,809,150.

La Inversión aportada en construcción al 31 de diciembre de 2017, corresponde a altas en efectivo correspondientes a Toreo Torre A y Parque Puebla por un monto de \$45,544,555 y \$ 486,615,226, respectivamente.

Finalmente, al 31 de diciembre de 2016, se registraron pagos por altas de construcción y/o altas a estas propiedades de inversión efectivamente pagadas por \$2,430,258,063.

- (2) Tal y como se describió en (1) arriba, las siguientes propiedades terminaron su construcción pasando a formar parte de las inversiones en operación y consecuentemente generaron ingresos en 2018 Parque Antenas y 2017: Parque Puebla y 2016: expansión de Parque Delta, Parque Vía Vallejo, Torre B y C de Toreo y Hotel Toreo. Por lo anterior fueron agrupadas en Inversión en Operación.
- (3) Durante el ejercicio 2018 el desarrollo del Fideicomiso 3382 "Parque Tepeyac", Montes Urales, Toreo Business Center y Hotel Puebla se encuentran en construcción. Al 31 de diciembre de 2018 el monto de terrenos en construcción corresponde a \$ 1,506,065,554.

Durante el ejercicio 2017 los desarrollos de Montes Urales y Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) continuaron en construcción. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de terrenos en construcción ascendió a \$ 3,698,549,765.

Durante el ejercicio 2016 los desarrollos de Montes Urales, Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) y Parque Puebla continuaron en construcción; al 31 de diciembre de 2016 el monto de inversión de las construcciones en proceso ascendió a \$3,469,262,843.

- (3a) Al 31 de diciembre de 2018, el importe de terrenos en construcción para futuro desarrollo, incluyendo principalmente altas en efectivo de Hotel Puebla, Toreo business center y Parque Tepeyac, ascendió a \$397,719,906, más intereses capitalizados \$129,879,168.

Al 31 de diciembre de 2017, el importe de las construcciones, se integra principalmente de altas en efectivo de Parque Tepeyac, Parque Antenas, Toreo (Comercial) y Toreo business center pagadas durante 2017 ascendió a \$777,680,876 y \$915,605,216, \$48,579,099 y \$35,543,340, respectivamente, más intereses capitalizados \$296,000,836. Finalmente, se registró una venta de terreno en Canal de Garay y Parque Puebla por un importe de \$62,953,798.

El importe de las construcciones pagadas durante 2016 ascendió a \$2,236,532,176, más intereses capitalizados \$97,809,672. Finalmente, se registró una venta de terreno en Canal de Garay y Parque Puebla por un importe de \$74,394,746.





- (4) Las adaptaciones y mejoras de propiedades en operación al 31 de diciembre de 2018, corresponden principalmente a Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre A, Parque Puebla y la cancelación de CBFI's de Parque Vía Vallejo por un monto de \$12,308,918, \$26,819,306, \$35,859,807, \$390,766,624 y \$(240,768,514), respectivamente

Las adaptaciones y mejoras de propiedades en operación al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre B y C, Toreo Hotel, Torre Virreyes y Parque Vía Vallejo por un monto de \$28,011,299, \$22,765,719, \$14,926,407, \$18,864,334, \$18,057,529, \$59,616,453 y \$27,238,014, respectivamente.

Las adaptaciones y mejoras de propiedades en operación al 31 de diciembre de 2016, corresponden principalmente a Parque Virreyes y Toreo (Comercial), por un monto de \$19,715,697 y \$ 15,636,172, respectivamente.

- (5) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 fueron por \$727,748,087, 2,520,134,043, \$3,789,379,865, 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 2018, 2017 y 2016 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el 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 que se detalla en la Nota 10 y durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, no ha habido transferencias de dicho nivel.



## 8. Inversión en subsidiarias

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

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2018	2017	2016
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración, construcción, operación y administración de centro comercial	Ciudad de México	100%	100%	100%
Parque Tepeyac	Gestión, construcción, operación y administración de centro comercial	Ciudad de México	50%	50%	-
Fideicomiso CIB / 2391 (1)	Gestión, construcción, operación y administración de centro comercial	Ciudad de México	29%	29%	-

Las asociadas anteriores se reconocen utilizando el método de participación en los estados financieros consolidados.

- (1) A pesar de que la Entidad posee menos del 50% de las acciones del Fideicomiso CIB / 2391, la Entidad ejerce una influencia significativa en vista de su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.

## 9. Beneficios a empleados

### a. Planes de beneficios definidos

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

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

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 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:

	2018	2017	2016
	%	%	%
Tasa de descuento	8.75	7.75	6.75
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85



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

	2018	2017	2016
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 9,959,699	\$ 8,448,799	\$ 6,401,838
Costo laboral del servicio actual	1,758,347	1,537,498	1,217,525
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados		-	-
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>1,541,323</u>	<u>(26,598)</u>	<u>829,436</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>13,259,369</u></b>	<b>\$ <u>9,959,699</u></b>	<b>\$ <u>8,448,799</u></b>

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 2018, 2017 y 2016, se incluyeron \$1,758,347, \$1,537,498 y \$1,217,525, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$1,541,319, \$(26,598) y \$829,436 en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

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

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

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

## 10. Instrumentos financieros

### a. *Administración del riesgo del capital*

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2017.

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

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

#### Categorías de instrumentos financieros

	2018	2017	2016
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408
Rentas por cobrar y otros activos financieros	402,240,593	448,387,766	533,609,317
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	793,288	5,389,558	64,729,516



	2018	2017	2016	2018
<b>Pasivos financieros:</b>				
Costo amortizado:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		\$ 56,230,830	\$ 192,928,447	\$ 90,155,840
Cuentas por pagar a partes relacionadas		190,416,516	184,942,223	518,239,633
Intereses por pagar del pasivo financiero		217,875,405	218,913,060	114,038,889
Pasivo financiero		6,462,500,832	6,452,720,449	3,967,746,985
Depósitos de los arrendatarios		397,290,015	366,234,292	315,323,934

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 2018, 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 adicional de aproximadamente \$ 9,999,999 \$5,000,002 y \$2,500,000 respectivamente.

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:

	2018	2017	2016
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	48,488,702	45,482,349	38,229,503
Pasivos financieros	<u>(5,922,333)</u>	<u>(8,254,550)</u>	<u>(7,862,475)</u>
Posición larga	<u>42,566,369</u>	<u>37,227,799</u>	<u>30,367,028</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 836,710,095</u>	<u>\$ 734,705,504</u>	<u>\$ 627,504,267</u>

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			13 de marzo de
	2018	2017	2016	2019
Dólar estadounidense	<u>\$ 19.6566</u>	<u>\$ 19.7354</u>	<u>\$ 20.664</u>	<u>\$ 19.3049</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 2018, 2017 y 2016, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$42,566,369 \$37,227,799, \$30,367,028, 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 2018, 2017 y 2016, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 38.7%, 41.7% y 42.6%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 26.6% 26.6% y 21.9%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 ocupó 34,151 metros cuadrados de las 12 propiedades del portafolio en operación del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 4.3%, 5.0% y 5.7%, respectivamente, de la superficie rentable.

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

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



h. *Administración de riesgo de liquidez*

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

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

31 de diciembre de 2018	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 56,230,830	\$ -	\$ -	\$ 56,230,830
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,416,516	-	-	190,416,516
Intereses por pagar del pasivo financiero	545,129,446	2,270,412,508	893,394,448	3,708,936,402
Pasivo financiero	1,000,000,000	-	5,462,500,832	6,462,500,832
Depósitos de los arrendatarios	-	397,290,015	-	397,290,015
	<u>\$ 1,791,776,792</u>	<u>\$ 2,667,702,523</u>	<u>\$ 6,355,895,280</u>	<u>\$10,815,374,595</u>
31 de diciembre de 2017	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 192,928,447	\$ -	\$ -	\$ 192,928,447
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,942,223	-	-	184,942,223
Intereses por pagar del pasivo financiero	218,913,060	1,892,417,787	1,820,252,783	3,931,583,630
Pasivo financiero	-	994,888,586	5,457,831,863	6,452,720,449
Depósitos de los arrendatarios	-	366,234,292	-	366,234,292
	<u>\$ 596,783,730</u>	<u>\$ 3,253,540,665</u>	<u>\$ 7,278,084,646</u>	<u>\$11,128,409,041</u>
31 de diciembre de 2016	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 90,155,840	\$ -	\$ -	\$ 90,155,840
Cuentas por pagar a partes relacionadas	518,239,633	-	-	518,239,633
Intereses por pagar del pasivo financiero	114,038,889	1,432,128,891	1,064,700,000	2,610,867,780
Pasivo financiero	-	991,936,746	2,975,810,239	3,967,746,985
Depósitos de los arrendatarios	-	315,323,934	-	315,323,934
	<u>\$ 722,434,362</u>	<u>\$ 2,739,389,571</u>	<u>\$4,040,510,239</u>	<u>\$ 7,502,334,172</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 y pagos anticipados) son a corto plazo, excepto los pasivos relacionados con servicios de asesoría (lo cual no es un importe significativo) 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, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

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

31 de diciembre de 2018	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 5,818,107,526</u>	<u>\$ 6,462,500,832</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. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, las operaciones de arrendamientos financieros que están dentro del alcance de la IAS 17.

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

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

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

	2018	2017	2016
Proveedores	\$ 44,258,526	\$ 57,833,090	\$ 55,150,760
Gastos acumulados	<u>11,972,304</u>	<u>135,095,357</u>	<u>35,005,080</u>
	<u>\$ 56,230,830</u>	<u>\$ 192,928,447</u>	<u>\$ 90,155,840</u>



## 12. Pasivo financiero a largo plazo

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

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2018	2017	2016
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa flotante con vencimiento a 3.5 años, la cual se colocó con un cupón TIE a 28 días más 65 puntos base. (8.62% (promedio) al 31 de diciembre de 2018)	\$ 1,000,000,000	\$ 1,000,000,000	\$ 1,000,000,000
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%.	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%.	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>-</u>
	6,500,000,000	6,500,000,000	4,000,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	(1,000,000,000)	-	-
Gastos de emisión de pasivo financiero	<u>(37,499,168)</u>	<u>(47,279,551)</u>	<u>(32,253,015)</u>
	<u>\$ 5,462,500,832</u>	<u>\$ 6,452,720,449</u>	<u>\$ 3,967,746,985</u>

- b. Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, estas restricciones fueron cumplidas.
- c. Al 31 de diciembre 2018 y 2017 la compañía amortizó la cantidad de \$7,122,451 y \$5,901,640, respectivamente de los gastos de emisión.

## 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2018	2017	2016
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 609,094,198</u>	<u>\$ 552,475,415</u>	<u>\$ 463,892,046</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 100,285,549</u>	<u>\$ 84,697,987</u>	<u>\$ 81,956,062</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 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2018	2017	2016
Por cobrar:			
Constructora El Toreo, S.A de C.V	\$ -	\$ 3,202,432	\$ 6,404,864
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	-	1,298,597	4,500,000
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	749,404	462,411	49,742,000
Daniel Hermanos S.A. de C.V.	43,884	-	963,825
Ad Space & Comm Skills, S.C.	-	426,118	1,314,293
Corporativo Pedregal	-	-	1,438,993
Otras partes relacionadas	-	-	365,541
	<u>\$ 793,288</u>	<u>\$ 5,389,558</u>	<u>\$ 64,729,516</u>
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 178,141,025	\$ 9,174,244	\$ 9,395,569
DSD1, S.C.	10,847,708	174,997,817	138,905,203
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,415,242	750,020	649,250
Ad Space & Comm Skills, S.C.	12,541	20,142	-
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	-	-	352,789,611
Banco Invex S.A. Fideicomiso 1629	-	-	16,500,000
	<u>\$ 190,416,516</u>	<u>\$ 184,942,223</u>	<u>\$ 518,239,633</u>

#### 14. Patrimonio

##### *Aportaciones y contribuciones*

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	Patrimonio al 31 de diciembre de 2017	Patrimonio al 31 de diciembre de 2016
<u>\$ 42,383,005,320</u>	<u>\$ 43,610,750,525</u>	<u>\$ 44,608,464,372</u>



- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2018, 2017 y 2016, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:

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

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

2016				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
21-febrero-2016	\$ 288,881,334	\$ 281,477,783	\$ 570,359,117	0.51
26-abril-2016	87,278,979	523,008,314	610,287,293	0.52
21-julio-2016	208,680,397	423,079,603	631,760,000	0.53
27-octubre-2016	<u>265,514,687</u>	<u>400,500,547</u>	<u>666,015,234</u>	0.54
<b>Total</b>	<b><u>\$ 850,355,397</u></b>	<b><u>\$1,628,066,247</u></b>	<b><u>\$2,478,421,644</u></b>	

En sesión celebrada en junio de 2016, y con base en el convenio modificatorio celebrado entre Fibra Danhos y los aportantes de Parque Vía Vallejo, se aprobó que se reembolsara una parte la contribución de dicho centro comercial. Por lo tanto, se desembolsó la cantidad de \$1,200 millones de pesos la cual disminuye el patrimonio

- c. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 existen 1,466,669,374, 1,518,746,772 y 1,518,746,772 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
1,399,185,438	1,369,863,396	1,254,602,775	1,437,570,053	1,419,711,706	1,403,663,796	1,466,669,374	1,518,764,772	1,518,764,772



- d. La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 la utilidad neta por CBFi básica asciende a \$2.7221, \$3.6590 y \$4.1670, respectivamente, y la utilidad neta por CBFi diluida asciende a \$2.5854, \$3.4016 y \$3.8198, respectivamente.
- e. Como se menciona en la Nota 7 durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo avances de obra, incluyendo aportación de terrenos, por los cuales se entregaron CBFIs por las propiedades Vía Vallejo y centro comercial Parque Puebla por un importe de \$1,053,291,737 equivalentes a 31,064,938 certificados, respectivamente
- f. En reuniones del Comité Técnico del Fideicomiso celebradas en 2016 se decidió liquidar parte de la comisión por asesoría con la entrega de certificados, por lo que durante el ejercicio 2016 se realizaron pagos con CBFIs por un importe de \$483,417,795 equivalentes a 12,547,363 certificados.

## 15. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2018 fue revelado en la Nota 14 b.

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

## 16. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2018, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2019	\$ 2,221,570,095	\$ 1,313,308,003	\$ 3,534,878,098
2020	1,820,894,348	1,145,613,592	2,966,507,940
2021	1,344,596,612	857,020,928	2,201,617,539
2022	1,034,319,570	684,810,135	1,719,129,704
2023	689,571,822	434,483,124	1,124,054,946
2024 y años posteriores	<u>2,118,474,390</u>	<u>96,828,776</u>	<u>2,215,303,166</u>
	<u>\$ 9,229,426,836</u>	<u>\$ 4,532,064,558</u>	<u>\$ 13,761,491,393</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 forzados 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 90.6% (no auditado).



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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 13 de marzo de 2019, 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.

\* \* \* \* \*

