



Estados consolidados de posición financiera

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

Activos	Notas	2023	2022	2021
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145
Rentas por cobrar y otras	6	580,727,849	660,403,583	599,089,928
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		2,873,453	-	-
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2023, 2022 y 2021, incluye \$ 315,607,687, \$468,757,978 y \$299,738,231 de IVA por recuperar.		479,729,904	473,046,517	304,696,801
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y depósitos en garantía		191,206,202	28,249,017	65,713,898
Total de activo circulante		\$ 2,146,748,590	1,453,364,485	1,581,355,772
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7	69,726,379,452	67,975,844,867	66,392,163,670
Adquisición de plataforma tecnológica		-	-	75,659
Activos por derechos de uso	13	18,584,680	23,617,134	26,173,464
Inversión en negocio conjunto	17	219,021,538	-	-
Otros activos		5,504,634	10,374,599	2,067,158
Maquinaria y equipo	8	22,586,130	29,228,642	26,966,377
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		10,326,869	7,056,989	10,976,498
Total de activo no circulante		70,002,403,303	68,046,122,231	66,458,422,826
Total de activo		\$ 72,149,151,893	\$ 69,499,486,716	\$ 68,039,778,598

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En pesos mexicanos)

Pasivos y patrimonio	Notas	2023	2022	2021
Pasivo circulante:				
Pasivo financiero de corto plazo	12	\$ -	\$ -	\$ 230,000,000
Intereses por pagar del pasivo financiero		326,358,341	224,529,430	223,280,484
Contraprestación única		195,249,380	221,920,768	220,525,351
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	158,117,863	150,908,274	94,323,382
Rentas cobradas por anticipado		27,405,448	39,097,831	39,526,965
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	215,703,689	220,469,465	200,818,399
Impuestos por pagar		97,091,021	104,887,751	92,761,028
Pasivo por arrendamiento de corto plazo	13	6,356,180	5,631,775	4,829,177
Total de pasivo circulante		1,026,281,922	967,445,294	1,106,064,786
Pasivo no circulante:				
Pasivo financiero de largo plazo	12	7,971,509,381	6,039,651,877	5,474,982,907
Contraprestación única		610,116,738	628,392,600	507,075,306
Depósitos en garantía de los arrendatarios		441,589,417	442,228,150	413,658,099
Obligaciones laborales	9	27,991,749	25,013,753	21,511,706
Pasivo por arrendamiento de largo plazo	13	18,260,653	23,596,542	27,114,317
Total de pasivo no circulante		9,069,467,938	7,158,882,922	6,444,342,335
Total de pasivo		10,095,749,860	8,126,328,216	7,550,407,121
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	15	39,408,412,581	40,357,897,963	41,387,649,750
Utilidades retenidas		20,036,051,590	18,672,214,597	17,709,095,237
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		(2,663,437)	(2,917,069)	(2,886,119)
Participación controladora		59,273,710,249	58,859,105,006	58,925,768,383
Participación no controladora		2,779,691,784	2,514,053,494	1,563,603,094
Total de patrimonio		62,053,402,033	61,373,158,500	60,489,371,477
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 72,149,151,893	\$ 69,499,486,716	\$ 68,039,778,598

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

(En pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

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

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 42,167,547,323	\$ 16,496,702,995	\$ (168,090,485)	\$ (2,780,161)	\$ 58,493,379,672	\$ 1,145,892,509	\$ 59,639,272,181
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,263,648	-	-	-	586,263,648	-	586,263,648
Reembolso de patrimonio	(1,366,161,221)	-	-	-	(1,366,161,221)	-	(1,366,161,221)
Distribución de dividendos	-	(1,592,445,141)	-	-	(1,592,445,141)	-	(1,592,445,141)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	473,133,863	473,133,863
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(54,587,049)	(54,587,049)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,804,837,383	-	-	2,804,837,383	(836,229)	2,804,001,154
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(105,958)	(105,958)	-	(105,958)
	-	2,804,837,383	-	(105,958)	2,804,731,425	(836,229)	2,803,895,196
Saldos al 31 de diciembre de 2021	41,387,649,750	17,709,095,237	(168,090,485)	(2,886,119)	58,925,768,383	1,563,603,094	60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(30,950)	(30,950)	-	(30,950)
	-	2,839,273,649	-	(30,950)	2,839,242,699	380,142,943	3,219,385,642

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

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

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 40,357,897,963	\$ 18,672,214,597	\$ (168,090,485)	\$ (2,917,069)	\$ 58,859,105,006	\$ 2,514,053,494	\$ 61,373,158,500
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	619,328,394	-	-	-	619,328,394	-	619,328,394
Reembolso de patrimonio	(1,568,813,776)	-	-	-	(1,568,813,776)	-	(1,568,813,776)
Distribución de dividendos	-	(1,945,367,027)	-	-	(1,945,367,027)	-	(1,945,367,027)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	186,529,573	186,529,573
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,225,632)	(72,225,632)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	3,309,204,020	-	-	3,309,204,020	151,334,349	3,460,538,369
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	253,632	253,632	-	253,632
	-	3,309,204,020	-	253,632	3,309,457,652	151,334,349	3,460,792,001
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 39,408,412,581	\$ 20,036,051,590	\$ (168,090,485)	\$ (2,663,437)	\$ 59,273,710,249	\$ 2,779,691,784	\$ 62,053,402,033

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de flujo de efectivo

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

(En pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de flujo de efectivo

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

(En pesos mexicanos)

	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	\$ (1,582,756,415)	\$ (1,410,096,022)	\$ (868,554,836)
Adquisición de otros activos	-	(4,596,421)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(2,379,282)	(11,965,024)	(10,649,425)
Pago por inversión en negocio conjunto	(221,532,488)	-	-
Intereses recibidos	57,646,022	28,830,179	16,198,636
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,749,022,163)	(1,397,827,288)	(863,005,625)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	5,015,000,000	1,655,000,000	830,000,000
Pago de deuda	(3,075,000,000)	(1,325,000,000)	(730,000,000)
Pago de Comisiones de Deuda	-	(10,000,000)	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(13,847,505)	-	(1,524,831)
Reembolso de patrimonio	(1,568,813,776)	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)
Pago de comisión por asesoría	(55,750,981)	-	-
Pagos de arrendamiento	(5,659,657)	(5,481,272)	(3,666,504)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(2,106,174)	(2,363,228)	(2,684,489)
Distribución de dividendos	(1,945,367,027)	(1,876,154,289)	(1,592,445,141)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	186,529,573	630,520,100	473,133,863
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(72,225,632)	(60,212,643)	(54,587,049)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(550,703,023)	(601,365,847)	(473,024,276)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(2,087,944,202)	(3,254,444,297)	(2,920,959,648)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo	600,545,814	(320,189,777)	(252,437,162)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	291,665,368	611,855,145	864,292,307
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	892,211,182	291,665,368	611,855,145
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmueble	\$ 5,504,635	\$ -	\$ -
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 15b)	619,328,394	629,635,330	586,263,648
Total de partidas que no requieren flujo	\$ 624,833,029	\$ 629,635,330	\$ 586,263,648

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.