

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

| Activos                                                                                                                                    | Notas | 2024              | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Activo circulante:                                                                                                                         |       |                   |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                                                                                        | 5     | \$ 490,688,777    | \$ 892,211,182    | \$ 291,665,368    |
| Rentas por cobrar y otras                                                                                                                  | 6     | 692,972,015       | 580,727,849       | 660,403,583       |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                                                                                                   |       | 4,542,075         | 2,873,453         | -                 |
| Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022, incluye \$206,461,005, \$315,607,687 y \$468,757,978 de IVA por recuperar. |       | 291,261,042       | 479,729,904       | 473,046,517       |
| Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y depósitos en garantía                                                   |       | 330,003,182       | 191,206,202       | 28,249,017        |
| Total de activo circulante                                                                                                                 |       | 1,809,467,091     | 2,146,748,590     | 1,453,364,485     |
| Activo no circulante:                                                                                                                      |       |                   |                   |                   |
| Propiedades de inversión                                                                                                                   | 7     | 73,227,266,875    | 69,726,379,452    | 67,975,844,867    |
| Activos por derechos de uso                                                                                                                | 13    | 13,535,878        | 18,584,680        | 23,617,134        |
| Inversión en negocio conjunto                                                                                                              | 17    | 347,374,940       | 219,021,538       | -                 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo                                                                                                           | 6c    | 190,798,049       | -                 | -                 |
| Otros activos                                                                                                                              |       | 5,842,168         | 5,504,634         | 10,374,599        |
| Maquinaria y equipo                                                                                                                        | 8     | 17,443,710        | 22,586,130        | 29,228,642        |
| Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria                                                                                            | 16    | 16,598,148        | 10,326,869        | 7,056,989         |
| Total de activo no circulante                                                                                                              |       | 73,818,859,768    | 70,002,403,303    | 68,046,122,231    |
| Total de activo                                                                                                                            |       | \$ 75,628,326,859 | \$ 72,149,151,893 | \$ 69,499,486,716 |

| Pasivos y patrimonio                                 | Notas | 2024              | 2023              | 2022              |
|------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Pasivo circulante:                                   |       |                   |                   |                   |
| Pasivo financiero a corto plazo                      | 12    | \$ 1,350,000,000  | \$ -              | \$ -              |
| Intereses por pagar del pasivo financiero            |       | 102,756,258       | 326,358,341       | 224,529,430       |
| Contraprestación única                               |       | 249,815,802       | 195,249,380       | 221,920,768       |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                | 11    | 506,582,819       | 158,117,863       | 150,908,274       |
| Rentas cobradas por anticipado                       |       | 73,297,186        | 27,405,448        | 39,097,831        |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas              | 14    | 226,828,886       | 215,703,689       | 220,469,465       |
| Impuestos por pagar                                  |       | 114,110,269       | 97,091,021        | 104,887,751       |
| Pasivo por arrendamiento a corto plazo               | 13    | 7,189,216         | 6,356,180         | 5,631,775         |
| Total de pasivo circulante                           |       | 2,630,580,436     | 1,026,281,922     | 967,445,294       |
| Pasivo no circulante:                                |       |                   |                   |                   |
| Pasivo financiero a largo plazo                      | 12    | 7,978,664,844     | 7,971,509,381     | 6,039,651,877     |
| Contraprestación única                               |       | 631,283,745       | 610,116,738       | 628,392,600       |
| Depósitos en garantía de los arrendatarios           |       | 510,418,418       | 441,589,417       | 442,228,150       |
| Obligaciones laborales                               | 9     | 35,407,828        | 27,991,749        | 25,013,753        |
| Pasivo por arrendamiento a largo plazo               | 13    | 11,413,657        | 18,260,653        | 23,596,542        |
| Total de pasivo no circulante                        |       | 9,167,188,492     | 9,069,467,938     | 7,158,882,922     |
| Total de pasivo                                      |       | 11,797,768,928    | 10,095,749,860    | 8,126,328,216     |
| Patrimonio de los fideicomitentes:                   |       |                   |                   |                   |
| Aportaciones de los fideicomitentes                  | 15    | 38,910,317,320    | 39,408,412,581    | 40,357,897,963    |
| Utilidades retenidas                                 |       | 22,384,606,374    | 20,036,051,590    | 18,672,214,597    |
| Recompra de certificados                             |       | (168,090,485)     | (168,090,485)     | (168,090,485)     |
| Otras partidas integrales                            |       | 9,526,912         | (2,663,437)       | (2,917,069)       |
| Participación controladora                           |       | 61,136,360,121    | 59,273,710,249    | 58,859,105,006    |
| Participación no controladora                        |       | 2,694,197,810     | 2,779,691,784     | 2,514,053,494     |
| Total de patrimonio                                  |       | 63,830,557,931    | 62,053,402,033    | 61,373,158,500    |
| Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes |       | \$ 75,628,326,859 | \$ 72,149,151,893 | \$ 69,499,486,716 |

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 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

|                                                                                         | Notas | 2024             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|
| Ingreso por renta fija                                                                  |       | \$ 4,368,808,547 | \$ 4,028,710,185 | \$ 3,677,187,246 |
| Ingreso por renta variable                                                              |       | 487,150,097      | 383,004,971      | 278,811,850      |
| Ingreso por contraprestación única                                                      |       | 245,094,981      | 241,171,937      | 255,895,758      |
| Ingreso por estacionamientos                                                            |       | 535,897,323      | 513,488,396      | 407,643,219      |
| Ingreso por mantenimiento y publicidad                                                  |       | 1,137,697,825    | 1,022,613,574    | 893,537,020      |
|                                                                                         |       | 6,774,648,773    | 6,188,989,063    | 5,513,075,093    |
| Comisión por asesoría                                                                   | 14    | 696,239,087      | 675,079,374      | 653,679,469      |
| Comisión por servicios de representación                                                | 14    | 134,813,039      | 121,860,142      | 111,446,786      |
| Gastos administrativos                                                                  |       | 164,655,522      | 149,522,812      | 119,759,036      |
| Gastos de operación y mantenimiento                                                     |       | 1,107,708,110    | 1,055,304,477    | 875,278,783      |
| Impuesto predial                                                                        |       | 209,718,708      | 188,830,334      | 159,549,276      |
| Seguros                                                                                 |       | 56,534,390       | 51,598,205       | 44,875,114       |
| Ingresos financieros                                                                    |       | (61,211,493)     | (57,646,022)     | (28,830,179)     |
| Gastos financieros                                                                      |       | 630,118,660      | 630,463,982      | 404,941,767      |
| Fluctuación cambiaria - Neta                                                            |       | (52,217,733)     | 25,239,939       | 5,925,040        |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión                                  | 7     | (557,028,530)    | (118,601,563)    | (62,921,007)     |
| Impuestos a la utilidad de subsidiaria                                                  |       | 1,013,862        | 4,288,064        | 9,954,416        |
| Participación en resultados en negocios conjuntos                                       |       | 1,267,622        | 2,510,950        | -                |
| Utilidad neta del año consolidada                                                       |       | 4,443,037,529    | 3,460,538,369    | 3,219,416,592    |
| Utilidad atribuible a:                                                                  |       |                  |                  |                  |
| Participación controladora                                                              |       | 4,201,211,086    | 3,309,204,020    | 2,839,273,649    |
| Participación no controladora                                                           |       | 241,826,443      | 151,334,349      | 380,142,943      |
| Utilidad neta del año consolidada                                                       |       | 4,443,037,529    | 3,460,538,369    | 3,219,416,592    |
| Ganancia (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos |       | 12,190,349       | 253,632          | (30,950)         |
| Utilidad integral consolidada                                                           |       | 4,455,227,878    | 3,460,792,001    | 3,219,385,642    |
| Utilidad integral por CBFi básica y diluida (pesos) (ver Nota 15e)                      |       | \$ 2.7973        | \$ 2.1289        | \$ 1.8594        |

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 2024, 2023 y 2022  
(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 2022                                                  | \$ 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     |
| 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     |
| Ganancias 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     |

# Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022  
(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 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    |
| Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría | 481,361,098       | -                    | -                 | -                                             | 481,361,098                            | -                             | 481,361,098       |
| Reembolso de patrimonio                                                       | (979,456,359)     | -                    | -                 | -                                             | (979,456,359)                          | -                             | (979,456,359)     |
| Distribución de dividendos                                                    | -                 | (1,852,656,302)      | -                 | -                                             | (1,852,656,302)                        | (1,852,656,302)               |                   |
| Disminución de participación no controladora                                  | -                 | -                    | -                 | -                                             | -                                      | (327,320,417)                 | (327,320,417)     |
| Utilidad integral:                                                            |                   |                      |                   |                                               |                                        |                               |                   |
| Utilidad neta del año consolidada                                             | -                 | 4,201,211,086        | -                 | -                                             | 4,201,211,086                          | 241,826,443                   | 4,443,037,529     |
| Ganancias actuariales por obligaciones laborales                              | -                 | -                    | -                 | 12,190,349                                    | 12,190,349                             | -                             | 12,190,349        |
|                                                                               | (498,095,261)     | 2,348,554,784        | -                 | 12,190,349                                    | 1,862,650,682                          | (85,493,974)                  | 1,777,155,898     |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024                                             | \$ 38,910,317,320 | \$ 22,384,606,374    | \$ (168,090,485)  | \$ 9,526,912                                  | \$ 61,136,360,121                      | \$ 2,694,197,810              | \$ 63,830,557,931 |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022  
(En pesos mexicanos)

|                                                                     | 2024             | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación:                     |                  |                  |                  |
| Utilidad neta consolidada                                           | \$ 4,443,037,529 | \$ 3,460,538,369 | \$ 3,219,416,592 |
| Ajustes a la utilidad:                                              |                  |                  |                  |
| Impuestos a la utilidad de subsidiaria                              | 1,013,862        | 4,288,064        | 9,954,416        |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación | (557,028,530)    | (118,601,563)    | (62,921,007)     |
| Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio | 696,239,087      | 675,079,374      | 629,635,330      |
| Obligaciones laborales                                              | 6,988,005        | 3,872,815        | 3,457,833        |
| Participación en resultados en negocios conjuntos                   | 1,267,622        | 2,510,950        | -                |
| Depreciación de maquinaria y equipo                                 | 6,898,020        | 9,021,794        | 9,702,759        |
| Depreciación arrendamiento derecho de uso                           | 5,415,995        | 5,367,036        | 5,322,425        |
| Amortización licencia                                               | -                | 2,298,210        | 2,373,870        |
| Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente              | -                | 8,076,389        | 3,990,769        |
| Ingresos financieros                                                | (61,211,493)     | (57,646,022)     | (28,830,179)     |
| Gastos financieros                                                  | 622,963,197      | 624,758,973      | 400,272,795      |
| Amortización de gastos de emisión de deuda                          | 7,155,463        | 5,705,009        | 4,668,971        |
| Total                                                               | 5,172,738,757    | 4,625,269,398    | 4,197,044,57     |
| Cambios en el capital de trabajo:                                   |                  |                  |                  |
| (Incremento) disminución en:                                        |                  |                  |                  |
| Rentas por cobrar y otras                                           | (441,839,195)    | (88,786,085)     | (23,848,776)     |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas                              | (1,668,622)      | (2,873,453)      | -                |
| Impuestos por recuperar                                             | 188,468,862      | (6,683,387)      | (168,349,715)    |
| Incremento (disminución) en:                                        |                  |                  |                  |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                               | 345,036,980      | (12,015,479)     | 150,639,215      |
| Rentas cobradas por anticipado                                      | 45,891,738       | (11,692,382)     | (429,135)        |
| Contraprestación única                                              | 75,733,428       | (44,947,250)     | 122,712,711      |
| Depósitos de los arrendatarios                                      | 68,829,001       | (638,734)        | 28,570,052       |
| Impuestos por pagar                                                 | 15,845,989       | (15,354,674)     | 6,091,815        |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                             | (203,752,794)    | (60,516,756)     | 19,651,066       |
| Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación         | 5,265,284,144    | 4,381,761,198    | 4,332,081,807    |

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022  
(En pesos mexicanos)

|                                                                                             | 2024            | 2023            | 2022            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Flujos de efectivo de actividades de inversión:                                             |                 |                 |                 |
| Adquisición de propiedades de inversión                                                     | (2,779,003,017) | (1,582,756,415) | (1,410,096,022) |
| Adquisición de otros activos                                                                | (337,533)       | -               | (4,596,421)     |
| Adquisición de maquinaria y equipo                                                          | (1,755,600)     | (2,379,282)     | (11,965,024)    |
| Pago por inversión en negocio conjunto                                                      | (129,621,024)   | (221,532,488)   | -               |
| Intereses recibidos                                                                         | 61,211,493      | 57,646,022      | 28,830,179      |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión                                | (2,849,505,681) | (1,749,022,163) | (1,397,827,288) |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:                                       |                 |                 |                 |
| Préstamos obtenidos de terceros                                                             | 1,500,000,000   | 5,015,000,000   | 1,655,000,000   |
| Pago de deuda                                                                               | (150,000,000)   | (3,075,000,000) | (1,325,000,000) |
| Pago de comisiones de deuda                                                                 | -               | -               | (10,000,000)    |
| Gastos pagados por emisión de pasivo financiero                                             | -               | (13,847,505)    | -               |
| Reembolso de patrimonio                                                                     | (979,456,359)   | (1,568,813,776) | (1,659,387,117) |
| Pagos de arrendamiento                                                                      | (6,381,153)     | (5,659,657)     | (5,481,272)     |
| Intereses pagados por arrendamiento financiero                                              | (1,721,978)     | (2,106,174)     | (2,363,228)     |
| Distribución de dividendos                                                                  | (1,852,656,302) | (1,945,367,027) | (1,876,154,289) |
| Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) | -               | 186,529,573     | 630,520,100     |
| Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382                   | (327,320,417)   | (72,225,632)    | (60,212,643)    |
| Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados                           | (999,764,659)   | (550,703,023)   | (601,365,847)   |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento                           | (2,817,300,868) | (2,032,193,221) | (3,254,444,296) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:                                                        |                 |                 |                 |
| (Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo                            | (401,522,405)   | 600,545,814     | (320,189,777)   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período                                   | 892,211,182     | 291,665,368     | 611,855,145     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período                                    | 490,688,777     | 892,211,182     | 291,665,368     |
| Partidas que no requirieron flujo:                                                          |                 |                 |                 |
| Adquisición de Inmueble                                                                     | \$ -            | \$ 5,504,635    | \$ -            |
| Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 15b)          | 481,361,098     | 619,328,394     | 629,635,330     |
| Total de partidas que no requieren flujo                                                    | \$ 481,361,098  | \$ 624,833,029  | \$ 629,635,330  |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.