

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2024, 2023 y  
2022, e Informe de los auditores  
independientes del 24 de marzo de  
2025



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

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2024, 2023  
y 2022**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	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 Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, 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 NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### ***Fundamento de la opinión***

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



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

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

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

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

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

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

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

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

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado 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 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 expresamos ni expresaremos, ningún nivel de seguridad 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 es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, 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 la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada 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.
- Planeamos y realizamos la auditoría para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio como base para formarse una opinión sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de grupo. 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.  
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

  
C. P. C. Alexis Hernández Almanza  
Ciudad de México, México  
24 de marzo de 2025



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

### Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Activo circulante:</i>				
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		<u>330,003,182</u>	<u>191,206,202</u>	<u>28,249,017</u>
Total de activo circulante		1,809,467,091	2,146,748,590	1,453,364,485
<i>Activo no circulante:</i>				
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	<u>16,598,148</u>	<u>10,326,869</u>	<u>7,056,989</u>
Total de activo no circulante		<u>73,818,859,768</u>	<u>70,002,403,303</u>	<u>68,046,122,231</u>
Total de activo		<u>\$ 75,628,326,859</u>	<u>\$ 72,149,151,893</u>	<u>\$ 69,499,486,716</u>

### Pasivos y patrimonio

<i>Pasivo circulante:</i>				
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	<u>7,189,216</u>	<u>6,356,180</u>	<u>5,631,775</u>
Total de pasivo circulante		2,630,580,436	1,026,281,922	967,445,294



	Notas	2024	2023	2022
<i>Pasivo no circulante:</i>				
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	<u>11,413,657</u>	<u>18,260,653</u>	<u>23,596,542</u>
Total de pasivo no circulante		<u>9,167,188,492</u>	<u>9,069,467,938</u>	<u>7,158,882,922</u>
Total de pasivo		11,797,768,928	10,095,749,860	8,126,328,216
 <i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
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		<u>9,526,912</u>	<u>(2,663,437)</u>	<u>(2,917,069)</u>
Participación controladora		61,136,360,121	59,273,710,249	58,859,105,006
Participación no controladora		<u>2,694,197,810</u>	<u>2,779,691,784</u>	<u>2,514,053,494</u>
Total de patrimonio		<u>63,830,557,931</u>	<u>62,053,402,033</u>	<u>61,373,158,500</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 75,628,326,859</u>	<u>\$ 72,149,151,893</u>	<u>\$ 69,499,486,716</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.





## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 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		<u>1,137,697,825</u>	<u>1,022,613,574</u>	<u>893,537,020</u>
		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		<u>1,267,622</u>	<u>2,510,950</u>	<u>-</u>
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		<u>241,826,443</u>	<u>151,334,349</u>	<u>380,142,943</u>
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		<u>12,190,349</u>	<u>253,632</u>	<u>(30,950)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>4,455,227,878</u>	<u>3,460,792,001</u>	<u>3,219,385,642</u>
Utilidad integral por CBFI básica y diluida (pesos) (ver Nota 15e)		<u>\$ 2.7973</u>	<u>\$ 2.1289</u>	<u>\$ 1.8594</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

# Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 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)
	<u>-</u>	<u>2,839,273,649</u>	<u>-</u>	<u>(30,950)</u>	<u>2,839,242,699</u>	<u>380,142,943</u>	<u>3,219,385,642</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	40,357,897,963	18,672,214,597	(168,090,485)	(2,917,069)	58,859,105,006	2,514,053,494	61,373,158,500
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
	<u>-</u>	<u>3,309,204,020</u>	<u>-</u>	<u>253,632</u>	<u>3,309,457,652</u>	<u>151,334,349</u>	<u>3,460,792,001</u>
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
	<u>(498,095,261)</u>	<u>2,348,554,784</u>	<u>-</u>	<u>12,190,349</u>	<u>1,862,650,682</u>	<u>(85,493,974)</u>	<u>1,777,155,898</u>
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.



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

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

### Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 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	<u>7,155,463</u>	<u>5,705,009</u>	<u>4,668,971</u>
Total	<u>5,172,738,757</u>	<u>4,625,269,398</u>	<u>4,197,044,574</u>
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	<u>(203,752,794)</u>	<u>(60,516,756)</u>	<u>19,651,066</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	5,265,284,144	4,381,761,198	4,332,081,807
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	<u>61,211,493</u>	<u>57,646,022</u>	<u>28,830,179</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,849,505,681)	(1,749,022,163)	(1,397,827,288)



	2024	2023	2022
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	<u>(999,764,659)</u>	<u>(550,703,023)</u>	<u>(601,365,847)</u>
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	<u>892,211,182</u>	<u>291,665,368</u>	<u>611,855,145</u>
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)	<u>481,361,098</u>	<u>619,328,394</u>	<u>629,635,330</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$ 481,361,098</u>	<u>\$ 624,833,029</u>	<u>\$ 629,635,330</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## **Notas a los estados financieros consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

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

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

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

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

- i. Un contrato de asesoría con DSD1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD2, 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 –***

Fibra Danhos completó en tiempo y forma el desarrollo integral de la primera fase de su proyecto industrial, Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, el cual fue entregado en septiembre de 2024. Ubicado estratégicamente en el corredor Cuautitlán, Tepotzotlán y Tultitlan (CTT), el proyecto se enfoca en atender la creciente demanda de servicios logísticos en esta región. Cuenta con un Área Rentable Bruta de 103,190 m<sup>2</sup> y cumple con los más altos estándares de sostenibilidad, se encuentra en proceso de obtener una certificación LEED.



## 2. Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad (“IFRS o “IAS”) nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados:

### ***Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.***

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que el grupo aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros *consolidados*:

### ***Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes***

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020,

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.



*Modificaciones a la IAS 1 –  
(Pasivos no corrientes con  
convenios financieros)*

El grupo ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

*Enmiendas a la IFRS 16  
Arrendamientos – Pasivo por  
arrendamiento en una venta y  
arrendamiento posterior*

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IFRS 16 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas a la IFRS 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la IFRS 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la IFRS 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.



Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la IFRS 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la IFRS 15 es un pasivo por arrendamiento.

Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la IAS 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la IFRS 16.

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

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas [*y [en algunos casos] no han sido adoptadas por [organismo relevante].*]

*Enmiendas a la IAS 21  
IFRS 18  
IFRS 19*

*Falta de intercambiabilidad  
Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros  
Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

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

### ***Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad***

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.





Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable — incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles— y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la compañía prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

### ***IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros***

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad está evaluando la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.



### ***IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar***

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración del Fideicomiso no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

### **3. Resumen de las principales políticas contables materiales**

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

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

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



ii. Valor razonable

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

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

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

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

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

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

iii. Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento. Al 31 de diciembre del 2024 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por \$821,113,345. Sin embargo, la administración de la Entidad considera que esta situación no afectará la continuidad de su operación, ya que se encuentra en negociaciones con BBVA para extender la línea de crédito al menos tres años, lo que generaría una reclasificación del pasivo y mejoraría el capital de trabajo. Sin embargo, existen 2 rubros del pasivo circulante que no generan flujo de efectivo al 31 de diciembre del 2024 y que representan ingresos a reconocerse en el estado de resultados durante 2025: las rentas pagadas por anticipado y la contraprestación única.

- c. **Bases de consolidación de estados financieros consolidados** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias; Administradora Fibra Danhos, S.C, (100%), Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” (50%), y Fideicomiso Invex 1629 “PGJ” (100%), en los que tiene control.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y



- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital.

El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.



Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

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

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

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

- e. ***Activos financieros***

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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



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

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

#### Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

#### Baja de activos financieros

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

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

#### Clasificación como deuda o patrimonio

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

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



### Instrumentos de patrimonio

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

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

### Pasivos financieros

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

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

### Baja de pasivos financieros

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

### Instrumentos financieros derivados

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

### Derivados implícitos

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

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

- g. ***Arrendamientos***

- *La Entidad como arrendatario*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

- *El Fideicomiso como arrendador*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- i. ***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: y en los Estados Financieros son presentados como gastos.

1. Impuestos a la utilidad causados

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

2. Impuesto a la utilidad diferido

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

- j. ***Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)*** -

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.



Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados. Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

#### Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

- k. **Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- l. **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.
- m. **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
- n. **Inversión en negocio conjunto**

Un negocio conjunto es una inversión sobre la cual el fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas. .

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocio conjunto inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales.

Una inversión en negocio en conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.



Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del fideicomiso en un negocio en conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

El Fideicomiso discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, el fideicomiso contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, el fideicomiso reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se discontinúa.

#### **4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

##### **a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

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

##### Capitalización de los costos por préstamos

Como se describe en la Nota 7, la Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente al desarrollo y construcción adquisición, de propiedades de inversión. El 10 de noviembre del 2023 se suspendió la capitalización de intereses relacionada con la construcción de Parque Tepeyac dando inicio operaciones. A partir de 2024 iniciaron la capitalización de los intereses por los proyectos de naves industriales.

##### Clasificación de arrendamientos

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



### Impuestos a la utilidad

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

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

En la Nota 3c. bases de consolidación de estados financieros consolidados, se menciona que el Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50% de los derechos de voto en el Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” y ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado “Parque Tepeyac”, el cual está ubicado en la Ciudad de México.

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

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

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

### Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

La determinación de los beneficios de las obligaciones laborales depende de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijen los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad. Para más información del valor en libros de la Entidad ver la nota 9.



## Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

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

La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero. Para más información ver la nota 10.

## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo

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:

	2024	2023	2022
Efectivo en bancos (1)	\$ 195,602,965	\$ 340,801,737	\$ 138,503,801
Inversiones temporales (2)	294,893,319	551,204,951	152,953,073
Caja Chica	<u>192,493</u>	<u>204,494</u>	<u>208,494</u>
	<u>\$ 490,688,777</u>	<u>\$ 892,211,182</u>	<u>\$ 291,665,368</u>

- (1) Incluye al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 \$68,335,322, \$220,955,296 y \$52,491,592 respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.
- (2) Incluye al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 \$ 72,518,949, \$32,126,444 y \$3,755,148, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

## 6. Rentas por cobrar y otras

	2024	2023	2022
Clientes comerciales	\$ 564,086,354	\$ 528,450,645	\$ 618,646,486
Clientes por renta lineal	119,951,128	48,951,468	36,851,416
Otras cuentas por cobrar	<u>8,934,533</u>	<u>3,325,736</u>	<u>4,905,681</u>
	<u>\$ 692,972,015</u>	<u>\$ 580,727,849</u>	<u>\$ 660,403,583</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 2024, 2023 y 2022, los ingresos de las propiedades “Parque Toreo” (Centro Comercial) “Parque Delta”, “Parque Tezontle” y “Parque Las Antenas” representaron el 37%, 39% y 40% 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.

c. El Fideicomiso tiene cuentas por cobrar a largo plazo por la recuperación de adaptaciones y mejoras correspondientes al proyecto industrial, la cual será recuperable en 10 años conforme al contrato firmado, el cual genera intereses a una tasa del 13% anual.

## 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, la integración de las propiedades de inversión a valor razonable es como sigue:

	2024	2023	2022
<b>Valor razonable:</b>			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$ 71,651,746,000	\$ 68,670,369,000	\$ 67,594,993,998
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. <sup>(2)</sup>	<u>1,575,520,875</u>	<u>1,056,010,452</u>	<u>380,850,869</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 73,227,266,875</u>	<u>\$ 69,726,379,452</u>	<u>\$ 67,975,844,867</u>

<sup>(1)</sup> Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

<sup>(2)</sup> Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2022, incluye principalmente el desarrollo del centro comercial y acuario de Parque Tepeyac. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye el desarrollo del Parque Industrial Cuautitlán y Palomas, principalmente.

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

	2024	2023	2022
Saldo al inicio del año	\$ 69,726,379,452	\$ 67,975,844,867	\$ 66,392,163,670
Inversión en Portafolio en Desarrollo <sup>(1)</sup> , <sup>(2)</sup>	2,943,858,893	1,631,933,022	1,520,760,190
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión <sup>(3)</sup>	<u>557,028,530</u>	<u>118,601,563</u>	<u>62,921,007</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 73,227,266,875</u>	<u>\$ 69,726,379,452</u>	<u>\$ 67,975,844,867</u>

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2024 las adiciones corresponden principalmente a obra en construcción del Parque Industrial Cuautitlán y Palomas, más capitalización de intereses.

<sup>(2)</sup> Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más remodelaciones en Parque Tezontle y Parque Esmeralda.

<sup>(3)</sup> Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 fueron por \$ 557,028,530, \$118,601,563 y \$62,921,007 respectivamente.



El 10 de noviembre de 2022 se realizó la ceremonia de inauguración de su centro comercial. Parque Tepeyac ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. El evento se llevó a cabo en medio de una gran concurrencia que celebró la nueva apertura. La inversión en el proyecto fue de 6,000 mdp, que representa la mayor inversión en los últimos años en la Alcaldía Gustavo A Madero.

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 2024, 2023 y 2022 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.

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

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

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año. Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

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

## 8. Maquinaria y equipo

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Altas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
<b>Inversión:</b>			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de computo	-	1,755,600	1,755,600
Equipo de transporte	415,935	-	415,935
Mobiliario y equipo	17,961,149	-	17,961,149
Display navideño	48,393,689	-	48,393,689
Total inversión	<u>68,370,773</u>	<u>1,755,600</u>	<u>70,126,373</u>
<b>Depreciación:</b>			
Maquinaria y equipo	(1,506,667)	(93,333)	(1,600,000)
Equipo de transporte	(271,609)	(61,854)	(333,463)
Mobiliario y equipo	(6,191,974)	(2,278,905)	(8,470,879)
Display navideño	(37,814,393)	(4,463,928)	(42,278,321)
Total depreciación acumulada	<u>(45,784,643)</u>	<u>(6,898,020)</u>	<u>(52,682,663)</u>
<b>Inversión neta</b>	<u>\$ 22,586,130</u>	<u>\$ (5,142,420)</u>	<u>\$ 17,443,710</u>





	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Altas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
<b>Inversión:</b>			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	415,935	-	415,935
Mobiliario y equipo	15,581,867	2,379,282	17,961,149
Display navideño	<u>48,393,689</u>	<u>-</u>	<u>48,393,689</u>
Total inversión	65,991,491	2,379,282	68,370,773
<b>Depreciación:</b>			
Maquinaria y equipo	(1,346,667)	(160,000)	(1,506,667)
Equipo de transporte	(209,756)	(61,853)	(271,609)
Mobiliario y equipo	(4,469,995)	(1,721,979)	(6,191,974)
Display navideño	<u>(30,736,431)</u>	<u>(7,077,962)</u>	<u>(37,814,393)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(36,762,849)</u>	<u>(9,021,794)</u>	<u>(45,784,643)</u>
Inversión neta	<u>\$ 29,228,642</u>	<u>\$ (6,642,512)</u>	<u>\$ 22,586,130</u>
	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Altas	Saldos al 31 de diciembre de 2022
<b>Inversión:</b>			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	247,415	415,935
Mobiliario y equipo	11,070,544	4,511,324	15,581,867
Display navideño	<u>41,187,404</u>	<u>7,206,285</u>	<u>48,393,689</u>
Total inversión	54,026,468	11,965,024	65,991,491
<b>Depreciación:</b>			
Maquinaria y equipo	(1,186,666)	(160,000)	(1,346,667)
Equipo de transporte	(168,520)	(41,236)	(209,756)
Mobiliario y equipo	(3,210,658)	(1,259,339)	(4,469,995)
Display navideño	<u>(22,494,247)</u>	<u>(8,242,184)</u>	<u>(30,736,431)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(27,060,091)</u>	<u>(9,702,759)</u>	<u>(36,762,849)</u>
Inversión neta	<u>\$ 26,966,377</u>	<u>\$ 2,262,265</u>	<u>\$ 29,228,642</u>

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la depreciación de maquinaria y equipo corresponde a \$6,898,020, \$9,021,794 y \$9,702,759, respectivamente.

## 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 2024, 2023 y 2022 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:

	2024	2023	2022
	%	%	%
Tasa de descuento	10.40	9.00	9.40
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

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

	2024	2023	2022
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 27,991,748	\$ 25,013,753	\$ 21,511,706
Costo laboral del servicio actual	6,998,005	3,872,815	3,457,833
Pagos durante el ejercicio	(103,255)	(532,488)	-
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>521,330</u>	<u>(362,331)</u>	<u>44,214</u>
Total	<u>\$ 35,407,828</u>	<u>\$ 27,991,749</u>	<u>\$ 25,013,753</u>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se incluyeron \$6,988,005, \$3,872,815 y \$3,457,833 respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$(521,330), \$(362,331) y \$44,214 en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

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

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

### Categorías de instrumentos financieros

	2024	2023	2022
<b><i>Activos financieros:</i></b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 490,688,777	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368
Rentas por cobrar y otros	692,972,015	580,727,849	660,403,583
Cuentas por cobrar a largo plazo	190,798,049	-	-
<b><i>Pasivos financieros:</i></b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 506,582,819	\$ 158,117,863	\$ 150,908,274
Cuentas por pagar a partes relacionadas	226,828,886	215,703,689	220,469,465
Intereses por pagar del pasivo financiero	102,756,258	326,358,341	224,529,430
Pasivo por arrendamiento	18,602,873	24,616,833	29,228,317
Pasivo financiero	9,328,664,844	7,971,509,381	6,039,651,877



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 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes, no tendría un impacto material en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2024.

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:

	2024	2023	2022
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	19,446,207	21,391,588	15,759,729
Pasivos financieros <sup>(1)</sup>	<u>(6,846,888)</u>	<u>(5,087,606)</u>	<u>(5,805,109)</u>
Posición larga	<u>12,599,319</u>	<u>16,303,982</u>	<u>9,954,620</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 258,415,812</u>	<u>\$ 275,431,316</u>	<u>\$ 192,736,375</u>

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

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

	31 de diciembre de			
	2024	2023	2022	2025
Dólar estadounidense	<u>\$ 20.5103</u>	<u>\$ 16.8935</u>	<u>\$ 19.3615</u>	<u>\$ 20.2163</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 2024, 2023 y 2022, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$12,599,319, \$16,303,982 y \$9,954,620, 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 2024, 2023 y 2022, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 39.5%, 44.4% y 41.7% respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 24.0%, 25.9% y 26.7%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 representa aproximadamente el 6.1%, 7% y 7%, respectivamente, de la superficie rentable total.

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

El riesgo de crédito es generado por saldos, 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 con los períodos de pago.

<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar	\$ 506,582,819	\$ -	\$ -	\$ 506,582,819
Cuentas por pagar a partes relacionadas	226,828,886	-	-	226,828,886
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	104,478,236	2,061,008,039	124,541,667	2,290,027,942
Pasivo por arrendamiento	7,189,216	11,413,657	-	18,602,873
Pasivo financiero	<u>1,350,000,000</u>	<u>7,978,664,844</u>	<u>-</u>	<u>9,328,664,844</u>
	<u>\$ 2,195,079,158</u>	<u>\$ 10,051,086,540</u>	<u>\$ 124,541,667</u>	<u>\$ 12,370,707,365</u>
<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar	\$ 158,117,863	\$ -	\$ -	\$ 158,117,863
Cuentas por pagar a partes relacionadas	215,703,689	-	-	215,703,689
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	725,384,408	2,243,851,925	57,054,861	3,026,291,194
Pasivo por arrendamiento	6,356,180	18,260,653	-	24,616,833
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>5,484,532,630</u>	<u>2,486,976,751</u>	<u>7,971,509,381</u>
	<u>\$ 1,105,562,140</u>	<u>\$ 7,746,645,208</u>	<u>\$ 2,544,031,612</u>	<u>\$ 11,396,238,960</u>
<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar	\$ 150,908,274	\$ -	\$ -	\$ 150,908,274
Cuentas por pagar a partes relacionadas	220,469,465	-	-	220,469,465
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	469,933,618	1,583,965,735	-	2,053,899,353
Pasivo por arrendamiento	5,631,775	23,596,542	-	29,228,317
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>6,039,651,877</u>	<u>-</u>	<u>6,039,651,877</u>
	<u>\$ 846,943,132</u>	<u>\$ 7,647,214,154</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,494,157,286</u>



i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

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

31 de diciembre de 2024	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>7,759,909,785</u>	<u>7,978,664,844</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable
31 de diciembre de 2023	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>7,955,250,826</u>	<u>7,971,509,381</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

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

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

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

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

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

	2024	2023	2022
Proveedores	\$ 351,227,946	\$ 150,312,951	\$ 137,729,135
Gastos acumulados y anticipos recibidos	<u>155,354,873</u>	<u>7,804,912</u>	<u>13,179,139</u>
	<u>\$ 506,528,819</u>	<u>\$ 158,117,863</u>	<u>\$ 150,908,274</u>



## 12. Pasivo financiero

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2024	2023	2022
El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA Bancomer, S. A, modificado el 25 de septiembre del 2022, por la cantidad de \$3,000,000,000 con vencimiento al mes de marzo de 2026, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE más 115 puntos base, por cumplimiento del KPI sustentable	\$ -	\$ -	\$ 560,000,000
El 21 de junio de 2024, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito quirografario con BBVA Bancomer, S.A, con vencimientos trimestrales, causando intereses sobre los saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE más 70 puntos base, por cumplimiento del KPI sustentable.	1,350,000,000	-	-
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 7 años, la cual se colocó con cupón de 10.67%	2,500,000,000	2,500,000,000	-
Emisión 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
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>
	9,350,000,000	8,000,000,000	6,060,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	(1,350,000,000)	-	-
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	<u>(21,335,156)</u>	<u>(28,490,619)</u>	<u>(20,348,123)</u>
	<u>\$ 7,978,664,844</u>	<u>\$ 7,971,509,381</u>	<u>\$ 6,039,651,877</u>

- a) Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, estas restricciones fueron cumplidas.
- b) Al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022, la Entidad amortizó la cantidad de \$7,155,463, \$5,705,009 y \$4,668,971 respectivamente de los gastos de emisión de deuda y amortizó la cantidad de \$ 0, \$8,076,389 y \$3,990,769 respectivamente de los gastos por comisión por apertura de línea de crédito revolvente.



- c) El 16 de agosto de 2023, Fibra Danhos llevo a cabo su primera colocación vinculado a la sostenibilidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 23L) 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 7 años, con vencimiento en agosto de 2030. Esta colocación recibió una calificación crediticia de HRAAA por parte de HR Ratings y de AAA (mex) por Fitch Ratings. El destino de los recursos será para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales

### 13. Arrendamientos

#### a. *Activos por derecho de uso*

	Saldo al 1 de enero de 2024	Adiciones directas	Saldo al 31 de diciembre de 2024
<b>Inversión:</b>			
Edificio	\$ 40,252,769	\$ 367,193	\$ 40,619,962
<b>Depreciación:</b>			
Edificio	\$ (21,668,089)	\$ (5,415,995)	\$ (27,084,084)
Total depreciación acumulada	(21,668,089)	(5,415,995)	(27,084,084)
Inversión neta	\$ 18,584,680	\$ -	\$ 13,535,878
	Saldo al 1 de enero de 2023	Adiciones directas	Saldo al 31 de diciembre de 2023
<b>Inversión:</b>			
Edificio	\$ 39,918,187	\$ 334,582	\$ 40,252,769
<b>Depreciación:</b>			
Edificio	\$ (16,301,053)	\$ (5,367,036)	\$ (21,668,089)
Total depreciación acumulada	(16,301,053)	(5,367,036)	(21,668,089)
Inversión neta	\$ 23,617,134	\$ (5,032,454)	\$ 18,584,680

#### b. *Pasivo por arrendamiento*

Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2022	\$ 29,228,317
Ajustes	3,154,347
Intereses pagados por arrendamiento	(2,106,174)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento 3	(5,659,657)
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2023	24,616,833
Ajustes	2,089,171
Intereses pagados por arrendamiento	(1,721,978)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	(6,381,153)
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2024	\$ 18,602,873
Pasivo por Arrendamiento a corto plazo	\$ 7,189,216
Pasivo por Arrendamiento a largo plazo	\$ 11,413,657





Análisis de vencimientos		
1 año	\$	7,189,216
2 año		8,439,720
3 año		<u>2,973,937</u>
	\$	<u>18,602,873</u>

#### 14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2024	2023	2022
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 696,239,087</u>	<u>\$ 675,079,374</u>	<u>\$ 653,679,469</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 134,813,039</u>	<u>\$ 121,860,142</u>	<u>\$ 111,446,786</u>

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 3 de octubre 2013 modificado en 2015 mismo que tuvo una segunda renovación con fecha 4 de octubre de 2024, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2021 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2024	2023	2022
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 15,371,490	\$ 13,235,393	\$ 21,314,809
DSD1, S.C.	208,318,185	198,357,579	192,930,026
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,396,006	1,200,038	945,430
Ad Space & Comm Skills, S.C.	<u>1,743,205</u>	<u>2,910,679</u>	<u>5,279,200</u>
	<u>\$ 226,828,886</u>	<u>\$ 215,703,689</u>	<u>\$ 220,469,465</u>

#### 15. Patrimonio

##### *Aportaciones y contribuciones*

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	Patrimonio al 31 de diciembre de 2023	Patrimonio al 31 de diciembre de 2022
<u>\$ 38,910,317,320</u>	<u>\$ 39,408,412,581</u>	<u>\$ 40,357,897,963</u>



- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2024, 2023 y 2022, se decidió llevar a cabo incrementos al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría por \$481,361,098, \$619,328,394 y \$629,635,330 respectivamente.
- c. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2024, 2023 y 2022, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:
- d.

<b>2024</b>				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
13-febrero-2024	\$ 234,869,795	\$ 469,243,743	\$ 704,113,538	0.45
18-abril-2024	245,163,110	461,510,430	706,673,540	0.45
25-julio-2024	286,097,426	423,188,953	709,286,379	0.45
29-octubre-2024	<u>213,326,028</u>	<u>498,713,176</u>	<u>712,039,205</u>	0.45
Total	<u>\$ 979,456,359</u>	<u>\$ 1,852,656,302</u>	<u>\$ 2,832,112,662</u>	
<b>2023</b>				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
16-febrero-2023	\$ 378,061,137	\$ 575,825,433	\$ 953,886,570	0.62
20-abril-2023	371,707,713	555,524,354	927,232,067	0.60
20-julio-2023	567,302,537	364,437,327	931,739,864	0.60
19-octubre-2023	<u>251,742,389</u>	<u>449,579,913</u>	<u>701,322,302</u>	0.45
Total	<u>\$ 1,568,813,776</u>	<u>\$ 1,945,367,027</u>	<u>\$ 3,514,180,803</u>	
<b>2022</b>				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
17-febrero-2022	\$ 401,625,017	\$ 457,037,336	\$ 858,662,353	0.58
26-abril-2022	372,553,038	490,106,064	862,659,102	0.58
21-julio-2022	486,485,193	415,498,257	901,983,450	0.60
20-octubre-2022	<u>398,723,869</u>	<u>513,512,632</u>	<u>912,236,501</u>	0.60
Total	<u>\$ 1,659,387,117</u>	<u>\$ 1,876,154,289</u>	<u>\$ 3,535,541,406</u>	

- e. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 existen 1,642,383,510 y 1,642,383,510, 1,552,383,510 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

<b>CBFI's</b>								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
1,588,318,411	1,564,696,751	1,538,526,726	1,588,318,411	1,564,696,751	1,538,526,726	1,642,383,510	1,642,383,510	1,552,383,510

- f. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.7973, \$2.1289 y \$1.8594, respectivamente.



## 16. 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 2024 fue revelado en la Nota 15c.

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

## 17. Inversión en negocio conjunto

a) El Fideicomiso mantiene la siguiente participación en inversión en negocio conjunto:

Entidad:	% de Participación 2024	Al 31 de diciembre de: 2024
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50%	\$ 347,374,940

b) La inversión antes mencionada incluye método de participación tal y como se detalla a continuación:

Entidad:	% de Participación 2024	Al 31 de diciembre de: 2024
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50%	\$ 1,267,622

Fibra Danhos en co-participación con otro Fideicomitente, invertirán en el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F/5271 de Inversión cada uno con un porcentaje de participación del 50%, para la construcción de un hotel, el cual será operado por una cadena de reconocido prestigio.

Para la realización del proyecto, el Fideicomiso adquirió un terreno en la zona denominada “Punta Nizuc”, en Cancún, Quintana Roo, en el municipio Benito Juárez.

## 18. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2024, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Industrial	Total
2025	\$ 2,769,088,162	\$ 1,216,716,389	\$ 200,601,049	\$ 4,186,405,599
2026	1,990,624,121	843,062,899	200,601,049	3,034,288,069
2027	1,356,637,275	546,475,105	200,601,049	2,103,713,429
2028	753,089,016	420,074,325	200,601,049	1,373,764,389
2029	429,266,858	328,367,200	200,601,049	958,235,107
2030 y años posteriores	<u>611,260,020</u>	<u>719,482,808</u>	<u>712,133,724</u>	<u>2,042,876,552</u>
	<u>\$ 7,909,965,451</u>	<u>\$ 4,074,178,725</u>	<u>\$ 1,715,138,969</u>	<u>\$13,699,283,145</u>

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



Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo con 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 89.3%. (no auditado).

#### **19. Juicios y litigios**

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el Fideicomiso se encuentran en proceso de algunos juicios que tienen su origen en el desarrollo de sus operaciones. Tanto los asesores legales del Fideicomiso como su Dirección entienden que, dada su naturaleza y aún en su conjunto, la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no representan un impacto económico importante y no producirán un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso de los ejercicios en los que finalicen.

#### **20. Hechos Posteriores**

En sesión del Comité Técnico celebrada el 20 de febrero del 2025 se aprobó efectuar distribuciones en efectivo a los Tenedores por un monto total de \$714,743,285 de los cuales \$439,500,364 corresponden al 100% (cien por ciento) del resultado fiscal y \$275,242,921 corresponden a una devolución de capital.

#### **21. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de marzo de 2025, 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.

\* \* \* \* \*

