

**Fideicomiso Irrevocable
Número F/2504
(Banco Invex, S. A., Institución de
Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2022, 2021 y 2020 e Informe
de los auditores independientes
del 27 de abril de 2023



Fideicomiso Irrevocable número F/2504
(Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero)

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

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	7
Estados de flujo de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable número F/2504 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable número F/2504 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero), (el "Fideicomiso"), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y los estados de resultados, los estados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Mexicanas (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos 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 del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, 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 la inversión en acciones de proyectos a valor razonable

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos de infraestructura cuenta propia, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del fideicomiso, y que su valor asignado no represente 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.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con:

I. Proyectos a valor razonable

Lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del Fideicomiso y realizamos lo siguiente:

- a) Revisamos que la asignación de precios de activos fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros de la AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.
- b) Hemos analizado una muestra aleatoria de los activos financieros y probamos la información contenida en la valuación de dichas propiedades; como sigue: a) en el caso de aquellos activos financieros valuados bajo la metodología de flujos descontados y de múltiplos de empresas comparables y transacciones precedentes, se obtuvo el reporte de valuación de los Valuadores Independientes y se realizó lo siguiente:

Nuestros especialistas en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avalúo independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

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

Responsabilidades de la administración y de los responsables del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, 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 empresa en funcionamiento y utilizando el postulado básico de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de detener sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

Los responsables del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidad de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el 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, debida 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 una incorrección material debida 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 elusión 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, basándonos 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 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, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

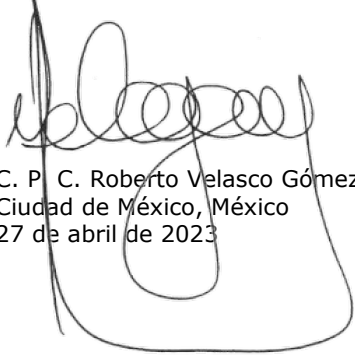
Comunicamos a los responsables del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso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

También proporcionamos a los responsables 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 significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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



C. P. C. Roberto Velasco Gómez
Ciudad de México, México
27 de abril de 2023



Fideicomiso Irrevocable número F/2504
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Estados de posición financiera

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

Activo	Notas	2022	2021	2020
Equivalentes de efectivo	5	\$ 570,409	\$ 699,724	\$ 248,546
Impuestos por recuperar	7	6,541	4,110	9,634
Pagos anticipados		<u>1,880</u>	<u>1,724</u>	<u>1,706</u>
		578,830	705,558	259,886
Inversión en sociedades promovidas	6	<u>3,111,199</u>	<u>3,074,710</u>	<u>2,578,584</u>
Total de activos		<u>\$ 3,690,029</u>	<u>\$ 3,780,268</u>	<u>\$ 2,838,470</u>
Pasivo				
Cuentas por pagar	8	\$ 41,447	\$ 26,140	\$ 32,926
Impuestos por pagar		<u>8,763</u>	<u>19,689</u>	<u>17,239</u>
Total de pasivo corto plazo excluyendo los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>50,210</u>	<u>45,829</u>	<u>50,165</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	10	<u>\$ 3,639,819</u>	<u>\$ 3,734,439</u>	<u>\$ 2,788,305</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable número F/2504
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

	Notas	2022	2021	2020
Ingresos:				
Intereses a favor		\$ 392,874	\$ 309,719	\$ 230,342
(Pérdida) ganancia en valuación de inversión en sociedades promovidas	6	(74,616)	324,748	(114,400)
Otros ingresos		<u>170</u>	<u>192</u>	<u>232</u>
		318,428	634,659	116,174
Egresos:				
Gastos de administración	11	<u>71,494</u>	<u>77,045</u>	<u>89,896</u>
Aumento en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios		<u>\$ 246,934</u>	<u>\$ 557,614</u>	<u>\$ 26,278</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable número F/2504
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 (En miles de pesos)

	Aportación inicial	Aportación de los fideicomisarios por emisión de certificados bursátiles	Aumento (disminución) en los activos netos atribuibles a los fideicomisarios	Total
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2019	\$ 647,163	\$ 1,415,262	\$ 99,689	\$ 2,162,114
Aportaciones de los fideicomisarios	-	599,913	-	599,913
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,278</u>	<u>26,278</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2020	647,163	2,015,175	125,967	2,788,305
Aportaciones de los fideicomisarios	-	419,939	-	419,939
Distribuciones de los fideicomisarios	-	-	(31,419)	(31,419)
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>557,614</u>	<u>557,614</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2021	647,163	2,435,114	652,162	3,734,439
Aportaciones de los fideicomisarios	-	209,988	-	209,988
Distribuciones de los fideicomisarios	-	-	(551,542)	(541,542)
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>246,934</u>	<u>246,934</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 647,163</u>	<u>\$ 2,645,102</u>	<u>\$ 347,554</u>	<u>\$ 3,639,819</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable número F/2504
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 (En miles de pesos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 246,934	\$ 557,614	\$ 26,278
Ajuste por:			
Amortización de pagos anticipados	3,748	3,521	3,672
Intereses ganados	(392,874)	(309,719)	(230,342)
Otros ingresos	(170)	(192)	(232)
Valuación de inversión en sociedades promovidas	<u>74,616</u>	<u>(324,748)</u>	<u>114,400</u>
	(67,746)	(73,524)	(86,224)
(Aumento) / disminución en:			
Intereses cobrados	392,874	309,719	230,342
Otros ingresos	170	192	232
Adquisiciones de sociedades promovidas	(111,104)	(171,378)	(1,041,676)
Impuestos por recuperar	(2,431)	5,524	46,484
Pagos anticipados	(3,905)	(3,537)	(4,394)
Cuentas por pagar e impuestos por pagar	<u>4,381</u>	<u>(4,338)</u>	<u>(1,788)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	279,985	136,182	(770,800)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones de los fideicomisarios	(551,542)	(31,419)	-
Aportaciones de los fideicomisarios	<u>209,988</u>	<u>419,939</u>	<u>599,913</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(341,554)</u>	<u>388,520</u>	<u>599,913</u>
(Decremento) incremento neto de equivalentes de efectivo durante el año	<u>(129,315)</u>	<u>451,178</u>	<u>(257,111)</u>
Equivalentes de efectivo al principio del año	<u>699,724</u>	<u>248,546</u>	<u>505,657</u>
Equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 570,409</u>	<u>\$ 699,724</u>	<u>\$ 248,546</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable número F/2504 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos, excepto datos que se indican)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características más importantes

El Fideicomiso Irrevocable número F/2504, (el “Fideicomiso”) fue constituido el 28 de julio de 2017, contrato celebrado entre FCI Administradora, S.C., como fideicomitente, como fideicomisario en segundo lugar y como administrador (el “Administrador”); Estrategia en Finanzas & Infraestructura, S.A. de C.V., como fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y asesor (el “Asesor”), Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (el “Fiduciario”) y, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”). Sus oficinas están localizadas en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40, Noveno Piso, Torre Esmeralda I, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

El Fideicomiso ha sido creado y es administrado como un fondo de inversión de capital cuyo objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de los Certificados Bursátiles fiduciarios e invertirlos, principalmente, en proyectos relacionados con:

- i. Infraestructura y energía que se encuentran en operación y generando flujos, los cuales son conocidos como *brownfields*.
- ii. Proyectos nuevos de infraestructura y energía en proceso de desarrollo que presenten un adecuado perfil de riesgo, los cuales son conocidos como *greenfields*.

Dichos proyectos se realizan en México y buscan incrementar el valor a largo plazo de sus activos.

Una vez que dichas inversiones hayan madurado, se plantea desinvertirlas o recibir las amortizaciones correspondientes en el caso de inversiones en deuda, generando con ello rendimientos para ser entregados a los Tenedores de los Certificados Bursátiles fiduciarios en forma de distribuciones.

Las principales funciones del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, así como su gestión, administración, y la identificación e implementación de las desinversiones de dichas inversiones. El Administrador recibirá una comisión del 1.65% anual sobre el Monto Máximo de la Emisión durante el periodo de inversión y de 1.65% anual sobre el Monto Neto Invertido de los Tenedores posteriormente, en términos del contrato del Fideicomiso.

Según lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso, se prevé que éste tendrá una duración de 13 años a partir de la fecha de firma del contrato, pudiéndose extender dicho plazo previa resolución de la Asamblea de Tenedores.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

- a. *Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

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 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros [Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]



*Enmiendas a IFRS 3
- Referencia al
Marco Conceptual*

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

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

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

*Mejoras Anuales a
las normas IFRS
2018-2021*

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

IFRS 9 Instrumentos Financieros

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

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

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

IFRS 17 (incluyendo enmiendas de Junio 2020 y Diciembre 2021)	<i>Contratos de Seguro</i>
Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>



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

IFRS 17 Contratos de Seguro

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

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

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

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

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

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

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

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

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



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

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

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

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

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros. *[Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en periodos futuros si dichas transacciones urgen.

3. Principales políticas contables

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

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. ***Bases de medición***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la valuación de las inversiones en acciones en sociedades de proyecto y de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. ***Costo histórico***

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

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, el Fideicomiso 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 ó 3 con base en al 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.
- c. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los estados de resultados.
- d. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.
- e. **Activos financieros** - El reconocimiento posterior de los activos financieros depende de la categoría en la que se clasifiquen. Se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (AFS, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Otros activos financieros comprenden los equivalentes de efectivo como se menciona en la nota 6).

- f. **Activos financieros a FVTPL** - Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si, i) se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o ii) en su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o iii) es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura. Los activos financieros a FVTPL se integran principalmente por las inversiones que el fideicomiso mantiene en sus subsidiarias y son los que se muestran en la nota 7.
- g. **Consolidación de sociedades de proyecto** - El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

El porcentaje de tenencia accionaria que el Fideicomiso tiene sobre sus Inversiones al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas es el que se muestra a continuación:

Subsidiaria	% de tenencia accionaria			Tipo de inversión
	2022	2021	2020	
A valor razonable:				
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 11769 (1)	95.23%	95.23%	95.23%	Inversión en acciones
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3789 (2), (2a) y (2b)	95.23%	95.23%	95.23%	Inversión en acciones y Crédito Simple



Subsidiaria	% de tenencia accionaria			Tipo de inversión
	2022	2021	2020	
Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago F/ 12040 (3)	95.23%	95.23%	95.23%	Crédito Simple
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3650 (4) y (4a)	95.23%	95.23%	95.23%	Inversión en acciones y Crédito Simple

Subsidiaria	% de tenencia accionaria			Tipo de inversión
	2022	2021	2020	
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3937 (5)	95.23%	95.23%	95.23%	Crédito Simple
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 4280 (6)	95.23%	95.23%	95.23%	Crédito Simple

Al costo:

FCI Infraestructura, S. A. P. I. (7)	95.23%	95.23%	-%	Inversión en acciones
Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Administración F/1003 (8)	95.23%	-%	-%	Crédito Simple

- (1) El Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/11769 a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2022, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

	2022	2021	2020	
Autopista Lerma - Tenango (Concesionaria Lerma Santiago)	40%	40%	40%	Consiste en la Concesión para la construcción, explotación, conservación y mantenimiento de la Autopista Lerma – Santiago Tlanguistenco – Ocuilan – Límites del Estado y Ramal a Tenango del Valle.

- (2) El Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/3789 a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones hasta el 31 de diciembre de 2022, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Subsidiaria	2022	2021	2020	Actividad principal
E-Waste (Broquers Ambiental)	-%	-%	99.9%	Posee la concesión de Querétaro (tratamiento de residuos) en el proceso de residuos sólidos.

- (2a) El Fideicomiso Irrevocable número F/2504 celebró dos contratos de crédito simple con el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/3789, el cual tiene la finalidad de invertir en el proyecto E-Waste.



- (2b) Como se describe en la nota 1 inciso g), el 10 de diciembre de 2021, se celebró el contrato de compra venta de acciones de Broquers Ambiental, S.A. de C.V. por un precio de compra que ascendió a \$280,017 más un pago contingente.
- (3) El Fideicomiso Irrevocable número F/2504 celebró un contrato de crédito simple con el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/12040, el cual tiene la finalidad de invertir en el proyecto Saltillo – Monterrey – La Gloria el cual consiste en un contrato plurianual para la conservación del tramo carretero (actualmente en operación) Saltillo – Monterrey – La Gloria (“APP”).
- (4) El Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/3650 a su vez tiene los siguientes porcentajes de tenencia accionaria sobre sus inversiones al 31 de diciembre de 2022, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Subsidiaria	% de tenencia accionaria			Actividad principal
	2022	2021	2020	
Relogar, S. A. P. I. de C. V. (“Edificio PGJE Tijuana”)	49%	49%	49%	Consiste en un contrato de Asociación Público-Privada (APP) para el diseño, construcción, operación y mantenimiento del edificio de la PGJE y usos para la implementación del Sistema de Justicia Penal en Tijuana, celebrado entre Relogar S. A. P. I. de C. V. y el Gobierno del Estado de Baja California.

- (4a) El Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/3650 celebró un contrato de crédito simple con Relogar, S. A. P. I. de C. V. el cual tiene la finalidad de financiar en un 56.03% el costo total del proyecto “Edificio PGJE Tijuana”.
- (5) El Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/3937 celebró un contrato de crédito simple el cual tiene la finalidad de financiar el Hospital Regional de ISSSTE de 378 camas, 8 quirófanos y 17 servicios auxiliares en Tláhuac, Ciudad de México.
- (6) El Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/4280 celebró un contrato de crédito simple el cual tiene la finalidad de financiar el 60% del proyecto para la conservación, rehabilitación y servicios al tramo carretero Arriaga – Tapachula.
- (7) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de FCI Infraestructura, S.A.P.I., celebrada el 1 de abril de 2021, el Fideicomiso aportó \$295 al capital Social de la sociedad. El 10 de agosto de 2022, la sociedad se reportó ante el SAT en suspensión de actividades, dado que no está participando en proyecto alguno.



(8) El Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Administración F/1003 celebró un contrato de crédito simple el cual tiene la finalidad de financiar el proyecto para la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento de la carretera de altas especificaciones Autopista Mante – Tula.

i. **Clasificación como activos netos atribuibles a los Fideicomisarios o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como activos netos (pasivos) financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable, y ha determinado que la clasificación de activos netos representa la realidad económica de la emisión de los CBF, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.

El factor clave para determinar si un instrumento financiero es pasivo es la existencia de una obligación contractual de entregar efectivo o algún otro activo financiero a la contraparte, o intercambiar activos financieros o pasivos bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

El Fideicomiso clasifica los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en el estado de resultados (FVTPL).

ii. **Cuentas por pagar por comisiones de administración**

Las Cuentas por pagar por comisiones de administración se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación a su administrador, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

iii. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad de inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión y la utilidad y pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones en acciones de las sociedades promovidas. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho al Fideicomiso a recibirlos.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.



Juicios esenciales al aplicar las políticas contables - A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 3), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

- a) **Clasificación activos netos atribuibles a los Fideicomisarios o patrimonio** - Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso son clasificados como instrumentos de pasivo o como de capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las NIIF. El vencimiento de los CBF impone una obligación de pago. NIIF provee una excepción a la clasificación como pasivo (o activos netos) si se cumplen con algunos criterios que son: obtener recursos de fondos de inversión, comprometer los fondos para obtener rendimientos para aumentar el capital y evaluar sustancialmente todas las inversiones a valor razonable. La administración del Fideicomiso ha evaluado dichos criterios que son entre otras: se entregará un número variable de acciones, con base en el valor razonable de las mismas en la fecha de su emisión, establece condiciones contractuales específicas de entregar efectivo y la existencia de un plazo definido, en este caso la vigencia del fideicomiso emisor, y ha determinado que la clasificación apropiada de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios como pasivo, representa la realidad económica de la emisión de los CBF, los cuales se muestran en el estado de situación financiera.
- b) **Consolidación de estados financieros** – Como se menciona en la nota 3 g, la administración del Fideicomiso reviso los lineamientos establecidos por IFRS 10 “Estados financieros consolidados” y ha determinado que el Fideicomiso califica como una entidad de inversión; por lo tanto, la inversión en acciones en sociedades de proyecto no se consolida y se valúa a FVTPL.
- c) **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones** - A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.
- d) **Valores razonables** - Algunas Normas Internacionales de Información Financieras (IFRS o NIIF) requieren y permiten a las entidades a medir y revelar el valor razonable de los activos, pasivos y sus instrumentos de capital. 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. Cuando el precio por un elemento no sea observable en el mercado, el Fideicomiso estima un valor razonable mediante algunas técnicas de valuación. El Fideicomiso revela los valores razonables de las inversiones en subsidiarias y algunos instrumentos financieros como se muestra en Nota 7. Sin embargo, en las que las inversiones fueron realizaron en el último semestre del año 2020, no fue necesario el involucramiento de especialistas en valuaciones de valor razonable ya que con base al párrafo 29 de la IFRS 7 no se requiere hacer revelaciones dado que el importe en libros se aproxima a su razonable por su reciente incorporación.

5. Equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. Los equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2022	2021	2020
Inversiones en reportos de deuda gubernamental de 1 a 3 días	\$ 237,075	\$ 697,327	\$ 246,209
Inversiones en fondos de inversión	<u>-</u>	<u>2,397</u>	<u>2,337</u>
Efectivo restringido F1003 (1)	<u>333,334</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 570,409</u>	<u>\$ 699,724</u>	<u>\$ 248,546</u>



- (1) El 13 de mayo de 2022, el Fideicomiso Irrevocable número F/2504 en conjunto con el Fideicomiso de Coinversión F/1003, firmaron un Contrato de Garantía en Efectivo con el acreedor Autopista Mante Tula S.A. de C.V. con el fin de garantizar el flujo de efectivo para el proyecto denominado “Autopista Mante -Tula”.

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Las inversiones se realizan por periodos variables, según las necesidades de efectivo del Fideicomiso y devengan intereses a tasas de mercado.

6. Inversión en sociedades promovidas

Las inversiones en sociedades promovidas se expresan a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por los valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultados y otros resultados integrales.

El valor razonable de las inversiones en sociedades promovidas calificables al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 ascendió a \$3,111,199, \$3,074,710 y \$2,578,584, respectivamente, los cuales se integran de la siguiente manera:

	2022	2021	2020
Saldos al inicio del año	\$ 3,074,710	\$ 2,578,584	\$ 1,651,308
Adiciones por nuevas inversiones /desinversión/ crédito	111,105	171,378	1,041,676
Ganancia (pérdida) no realizada sobre revaluación de las inversiones en sociedades promovidas	<u>(74,616)</u>	<u>324,748</u>	<u>(114,400)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 3,111,199</u>	<u>\$ 3,074,710</u>	<u>\$ 2,578,584</u>

Todas las inversiones que posee el Fideicomiso a través de sus subsidiarias se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

Los detalles de inversiones del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2022 se muestran a continuación:

Inversión	Proyecto	Tipo de inversión	Saldos al inicio del año	Adiciones/desinversión /intereses por nuevas inversiones	Ganancia no realizada sobre revaluación de los activos financieros	Saldos al final del año
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 11769	Autopista Lerma – Tenango (1)	Inversión en acciones	\$ 573,905	\$ -	\$ 89,989	\$ 663,894
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3789	Grupo TRS (E-Waste) (1)	Inversión en acciones (6)	108,240	-	(46,135)	62,105
		Crédito simple (4)	-	-	-	-
		Aportación adicional al patrimonio (5)	1,396	-	-	1,396
Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago F/ 12040	Saltillo – Monterrey – La Gloria (1)	Crédito simple (7)	654,191	(180,467)	36,153	509,877
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3650	Relogar, S. A. P. I. de C. V. (“Edificio PGJE Tijuana”) (1)	Inversión en acciones	34,196	560	(29,256)	5,500
		Crédito simple (10)	171,019	26,718	21,012	218,749
		Crédito simple (10)	8,364	(8,364)	-	-



Inversión	Proyecto	Tipo de inversión	Saldos al inicio del año	Adiciones/desinversión /intereses por nuevas inversiones	Ganancia no realizada sobre revaluación de los activos financieros	Saldos al final del año
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3937	Hospital Tláhuac (1)	Crédito simple (11)	1,033,223	(15,215)	(104,626)	913,382
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 4280	APP Arriaga – Tapachula (1)	Crédito simple (12)	489,881	(117,165)	(41,753)	330,963
FCI Infraestructura, S.A.P.I.		Inversión en acciones (13)	295	-	-	295
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 1003	Autopista Mante – Tula (2)	Crédito simple (14)	-	405,038	-	405,038
			<u>\$ 3,074,710</u>	<u>\$ 111,105</u>	<u>\$ (74,616)</u>	<u>\$ 3,111,199</u>

Los detalles de inversiones del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2021 se muestran a continuación:

Inversión	Proyecto	Tipo de inversión	Saldos al inicio del año	Adiciones/desinversión /intereses por nuevas inversiones	Ganancia no realizada sobre revaluación de los activos financieros	Saldos al final del año
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 11769	Autopista Lerma – Tenango (1)	Inversión en acciones	\$ 514,003	\$ -	\$ 59,902	\$ 573,905
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3789	Grupo TRS (E-Waste)	Inversión en acciones (6)	259,892	(158,978)	7,326	108,240
		Crédito simple (4)	93,108	(93,108)	-	-
		Aportación adicional al patrimonio (5)	1,396	-	-	1,396
Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago F/ 12040	Saltillo – Monterrey – La Gloria (2)	Crédito simple (7)	442,873	211,318	-	654,191
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3650	Relogar, S. A. P. I. de C. V. (“Edificio PGJE Tijuana”) (2)	Inversión en acciones	11,713	22,483	-	34,196
		Crédito simple (10)	87,483	83,536	-	171,019
		Crédito simple (10)	2,102	6,262	-	8,364
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3937	Hospital Tláhuac	Crédito simple (11)	806,582	26,992	199,649	1,033,223
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 4280	APP Arriaga - Tapachula	Crédito simple (12)	359,432	72,578	57,871	489,881
FCI Infraestructura, S.A.P.I.		Inversión en acciones (13)	-	295	-	295
			<u>\$ 2,578,584</u>	<u>\$ 171,378</u>	<u>\$ 324,748</u>	<u>\$ 3,074,710</u>



Los detalles de inversiones del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2020 se muestran a continuación:

Inversión	Proyecto	Tipo de inversión	Saldos al inicio del año	Adiciones/intereses por nuevas inversiones	(Perdida) ganancia no realizada sobre revaluación de los activos financieros	Saldos al final del año
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 11769	Autopista Lerma – Tenango (1)	Inversión en acciones	\$ 504,023	\$ -	\$ 9,980	\$ 514,003
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3789	Grupo TRS (E-Waste) (1)	Inversión en acciones	18,944	365,328	(124,380)	259,892
		Crédito simple (3)	183,617	(183,617)	-	-
		Crédito simple (4)	171,398	(78,289)	-	93,109
		Aportación adicional al patrimonio (5)	1,396	-	-	1,396
Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago F/ 12040	Saltillo – Monterrey – La Gloria (2)	Crédito simple (7)	300,583	142,290	-	442,873

Inversión	Proyecto	Tipo de inversión	Saldos al inicio del año	Adiciones/intereses por nuevas inversiones	(Perdida) ganancia no realizada sobre revaluación de los activos financieros	Saldos al final del año
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3650	Relogar, S. A. P. I. de C. V. (“Edificio PGJE Tijuana”) (2)	Inversión en acciones	6,813	4,900	-	11,713
		Crédito simple (10)	60,833	26,650	-	87,483
		Crédito simple	-	2,102	-	2,102
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 3937	Hospital Tláhuac	Crédito simple (11)	356,113	450,469	-	806,582
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago F/ 4280	APP Arriaga - Tapachula	Crédito simple (12)	47,588	311,843	-	359,431
			<u>\$ 1,651,308</u>	<u>\$ 1,041,676</u>	<u>\$ (114,400)</u>	<u>\$ 2,578,584</u>

- (1) Los proyectos ya se encuentran operando y con la inversión estimada concluida, por lo que aplican para el cálculo sobre el valor razonable conforme lo descrito.
- (2) Los proyectos se encuentran todavía en fase de inversión por lo que todavía no son operativo y no aplican para el cálculo de valor razonable, por lo que son reconocidos a costo.
- (3) El 1 de septiembre de 2017, el Fideicomiso firmó el Contrato de Apertura de Crédito Simple (el “Contrato Crédito CKD”) con el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago No. F/3789, mediante el cual el Fideicomiso otorga una línea de crédito por un monto de hasta \$228,571. Se cobran intereses a una tasa fija de 18.90% anual y la fecha de vencimiento del crédito es 31 de marzo de 2026. Al 31 de diciembre de 2020 el crédito otorgado fue liquidado en su totalidad.



- (4) El 8 de septiembre de 2017, el Fideicomiso firmó el Contrato de Apertura de Crédito Simple (el “Contrato Crédito CKD-Puente”) con el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago No. F/3789, mediante el cual el Fideicomiso otorga una línea de crédito por un monto de hasta \$240,000 el cual cobra intereses a una tasa fija de 18.90% anual y la fecha de vencimiento del crédito es 29 de enero de 2021. El 15 de diciembre de 2020 se firmó el Quinto Convenio Modificatorio al Contrato Crédito CKD-Puente, modificando la tasa, fecha de pago de intereses y fecha de vencimiento, entre otros, quedando esta última el 15 de diciembre de 2030. El monto pendiente al 31 de diciembre de 2020, asciende a \$19,200 más intereses por cobrar a esa fecha acumulados por \$74,086 incluyendo el IVA correspondiente. Al 31 de diciembre de 2021 el crédito otorgado fue liquidado en su totalidad.
- (5) El 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso realizó aportaciones adicionales al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago No. F/3789 equivalentes a \$1,396.
- (6) El 10 de diciembre de 2021, se celebró el contrato de compra venta de acciones entre Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago Numero F/3789 y Luis Gerardo Eugui Hernández (como vendedores) y, por otra parte, CEMEX, S.A.B. de C.V. y CEMEX Operaciones México, S.A. de C.V. (como compradores) con la comparecencia de Broquers Ambiental, S.A. de C.V. (la Compañía), Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número F/2504 (Parte Compareciente) y FCI Administradora, S.C. (FCI Administradora). El precio de compra ascendió a \$266,683 más un pago contingente.
- (7) El 11 de julio de 2018, el Fideicomiso firmó el Contrato de Apertura de Crédito Simple con el APP la Gloria S.A.P.I de C.V., mediante el cual el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago No. F/12040 otorga una línea de crédito por un monto de hasta \$347,619 el cual cobra intereses a una tasa fija de 14.25% anual y la fecha de vencimiento del crédito es 26 de enero de 2024. Con fecha 16 de febrero de 2021, se celebró el segundo convenio modificatorio de crédito simple subordinado de fecha 11 de julio de 2018, en el que se incrementó la línea de crédito en \$150,000 que podría ser dispuesto a más tardar el 26 de febrero de 2021, la fecha de vencimiento es al 30 de septiembre de 2027. El monto otorgado al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$262,215 más intereses por cobrar a esa fecha acumulados por \$211,508 incluyendo el IVA correspondiente.
- (8) El 9 de noviembre de 2017, el Fideicomiso celebró un contrato de crédito simple por un monto de hasta \$57,600 mismo que fue modificado con la firma de dos convenios modificatorios el 7 de febrero de 2018 y el 29 de agosto de 2019 para llegar a \$180,000 con empresas del Grupo Marhnos (Grupo Constructor Marhnos, S. A. de C. V. Proyecto de Infraestructura Social Mexico Avanza, S. A. de C. V. Concesionaria de Proyectos de Infraestructura S.A. de C.V. y Marhnos Turismo, S. A. de C. V., quienes pueden disponer del crédito hasta un 40%, 20%, 20% y 20%, respectivamente), el objetivo principal de este crédito es que estas entidades inviertan a su vez en el capital social de Infraestructura Hospitalaria de Villa de García, S. A. de C. V. y mantengan recursos para la construcción del proyecto “Hospital García” en el Estado de Monterrey. Durante el ejercicio 2019 devengó intereses por \$676 y fue liquidado mediante diversos pagos recibidos en mayo de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 dicho crédito se encontraba liquidado.
- (9) El 8 de febrero de 2018, el Fideicomiso celebró un contrato de crédito simple por un monto de hasta \$100,000 con empresas del Grupo Marhnos (Grupo Constructor Marhnos, S. A. de C. V. Proyecto de Infraestructura Social Mexico Avanza, S. A. de C. V. y Marhnos Turismo, S. A. de C. V., quienes pueden disponer del crédito hasta un 60%, 20% y 20%, respectivamente), el objetivo principal de este crédito es que estas entidades inviertan a su vez en el capital social de Infraestructura Hospitalaria de Santiago de Tepotzotlán, S. A. de C. V. y mantengan recursos para la construcción del proyecto “Hospital Tepotzotlán” en el Estado México, la tasa de intereses pactada para este crédito es del 14.25% anual más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). Durante el ejercicio 2019 devengó intereses por \$2,514 y fue liquidado mediante diversos pagos recibidos el 3 de abril de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 dicho crédito se encontraba liquidado.



- (10) El 15 de octubre de 2018, el Fideicomiso firmó el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Relogar S.A.P.I de C.V., mediante el cual el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago No. F/3650 otorga una línea de crédito por un monto de hasta \$93,700 el cual cobra intereses a una tasa fija de 14.40% anual y la fecha de vencimiento del crédito es 15 de febrero de 2037. El 21 de agosto de 2020 se firmó el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito Simple para ampliar el plazo de disposición. El 20 de noviembre de 2020, se firmó el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito Simple en el que se incrementó el monto del mismo hasta \$120,000. El monto otorgado al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$138,095 más intereses por cobrar a esa fecha acumulados por \$59,639. Asimismo, el 20 de noviembre de 2020 el Fideicomiso firmó dos contratos de crédito individuales en favor de las empresas Facosa y Vaher (“Crédito Facosa” y “Crédito Vaher”) por un monto de hasta \$5,928 y \$1,872, respectivamente. El 9 de diciembre los créditos Facosa y Vaher fueron liquidados en su totalidad.
- (11) El 18 de septiembre de 2019, el Fideicomiso firmó el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Consorcio Operador de Hospitales Regionales del Sur, S. A. de C. V., mediante el cual el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago No. F/3937 otorga una línea de crédito por un monto de hasta \$732,000 el cual cobra intereses a una tasa fija de 15.29% anual y la fecha de vencimiento del crédito es 18 de septiembre de 2029. El monto adeudado al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$678,257 más intereses por cobrar a esa fecha acumulados por \$140,102.
- (12) El 12 de noviembre de 2019, el Fideicomiso firmó el Contrato de Apertura de Crédito Simple con el APP Arriaga – Tapachula, S. A. de C. V., mediante el cual el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago No. F/4280 otorga una línea de crédito por un monto de hasta \$420,000 el cual cobra intereses a una tasa fija de 14.75% anual y la fecha de vencimiento del crédito es 30 de abril de 2028. El monto otorgado al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$228,471 más intereses por cobrar a esa fecha acumulados por \$86,373 incluyendo el IVA correspondiente.
- (13) El 17 de julio de 2020 se llevó a cabo una Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/2504 en la cual se aprobó la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable para que actúe como vehículo de inversión/accionista minoritario en Broquers y, si fuere necesario, en cualquier otro proyecto en el que invierta el Fideicomiso. Cabe mencionar que, dado que no está participando en proyecto alguno, el 10 de agosto de 2022 se reportó ante el SAT en suspensión de actividades. Al 31 de diciembre de 2022, el monto aportado a dicho vehículo asciende a \$295.
- (14) El 5 de mayo de 2022, el Fideicomiso firmó el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Autopista Mante Tula, S. A. de C. V., mediante el cual el Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Administración, identificado administrativamente con el No. F/1003 otorga una línea de crédito por un monto de hasta \$732,000,000 el cual cobra intereses y la fecha de vencimiento del crédito es 20 de julio de 2042. El monto otorgado al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$363,810 más intereses por cobrar a esa fecha acumulados por \$41,229 incluyendo el IVA correspondiente.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; los cuales son miembros del AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado el cual refleja precios de transacciones recientes de proyectos similares; por lo tanto, todas las inversiones están en la jerarquía de valor razonable, nivel 3. La tasa de capitalización utilizada es determinada con base en las tasas de rendimiento observadas por el valuador para proyectos similares en la localidad, ajustadas con base en el conocimiento del valuador sobre factores específicos de las propiedades. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Para los proyectos de inversión en acciones mostradas arriba, el valor razonable fue determinado utilizando diferentes enfoques como el de capitalización, mercado y costos de reposición de manera comparables respecto al año pasado sin algún ajuste significativo, como se ve adelante:



La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

Proyectos	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Autopista Lerma – Tenango		Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados.	Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio.
Hospital Tláhuac			
Arriaga Tapachula	Flujos descontados		
APP La Gloria			
APP Tijuana			

7. Impuestos por recuperar

	2022	2021	2020
Impuesto al valor agregado por recuperar (IVA)	\$ <u>6,541</u>	\$ <u>4,110</u>	\$ <u>9,634</u>

8. Cuentas por pagar

	2022	2021	2020
FCI Administradora, S.C. (1)	\$ 34,406	\$ 22,582	\$ 24,851
Gastos acumulados	<u>7,041</u>	<u>3,558</u>	<u>8,076</u>
	\$ <u>41,447</u>	\$ <u>26,140</u>	\$ <u>32,927</u>

(1) Corresponden al saldo por pagar al administrador del Fideicomiso por concepto de Comisión Anual del Administrador.

9. Instrumentos financieros

- Políticas contables significativas** - Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 4.
- Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos** - Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

Activos financieros	Nivel	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	\$ <u>570,409</u>	\$ <u>699,724</u>	\$ <u>248,546</u>
Impuestos por recuperar	1	\$ <u>6,541</u>	\$ <u>4,110</u>	\$ <u>9,634</u>
Inversión en sociedades promovidas	3	\$ <u>3,111,199</u>	\$ <u>3,074,710</u>	\$ <u>2,578,584</u>
Cuentas por pagar	1	\$ <u>41,447</u>	\$ <u>26,140</u>	\$ <u>32,926</u>



c. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para el Fideicomiso. En el caso del Fideicomiso, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo. El Fideicomiso tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

d. **Administración del riesgo de liquidez**

La administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo 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, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

En caso de disolución del Fideicomiso, la administración liquidará todos los negocios y propiedades de inversión, y pagará y distribuirá los activos (incluyendo los cobros de las ventas de dichas inversiones). Primero se pagará a los fideicomisarios y después a los inversionistas o co-inversionistas conforme a la cascada de pagos establecida en el contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, los fideicomisarios y más aún los co-inversionistas están expuestos al riesgo de liquidación del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con líneas de crédito para capital de trabajo. Adicionalmente, el Fideicomiso controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), este es el caso del efectivo y sus equivalentes mostrados en nota 6.

El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados, bienes raíces comparables, y costos de reposición, utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones similares como se explica en la Nota 7.

10. Activos netos atribuibles a los fideicomisarios

- a. Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios corresponden al patrimonio desde la perspectiva legal del Fideicomiso, los cuales están integrados por los recursos provenientes de la emisión de certificados bursátiles los cuales se integran al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 de la siguiente manera:

	Número de CKD's	2022, 2021 y 2020
Certificados bursátiles fiduciarios	7,000	\$ 700,000
Gastos de emisión	-	(52,837)
	<u>7,000</u>	<u>\$ 647,163</u>



- b. El total de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 asciende a \$3,639,819, \$3,734,439 y \$2,788,306, respectivamente.
- c. Los certificados bursátiles fiduciarios que se emiten en cumplimiento del Fideicomiso tienen las siguientes características: Son valores no amortizables que confieren a sus tenedores el derecho a i) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso valor residual de los bienes o derechos que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, II) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de bienes o derechos que integra los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso, y iii) distribuciones del Fideicomiso solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.

Los excedentes de los activos netos atribuibles a los tenedores que sean determinados durante la operación del Fideicomiso serán entregados por el Fiduciario emisor al Fideicomitente, siempre y cuando sean cubiertos los gastos de operación del fideicomiso, los intereses y el principal de los CB.

Las distribuciones del fideicomiso y los pagos al amparo de los certificados bursátiles se realizarán exclusivamente con los bienes que integran los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Los activos netos atribuibles a los tenedores del Fideicomiso también estarán disponibles para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos obligaciones e indemnizaciones.

Activos netos - Los activos netos (patrimonio desde la perspectiva legal) del Fideicomiso se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) los títulos representativos de las aportaciones y el patrimonio de las sociedades promovidas que el fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iii) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a través de las Sociedades promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con el contrato de Fideicomiso, (iv) flujos, (v) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas de Fideicomiso, (vi) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, (viii) y todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios frutos productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Pago de distribuciones del Fideicomiso - De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2504, el Administrador determinará el monto, en pesos, que será distribuido a los Tenedores, al Administrador y al Asesor, en cada fecha de Distribución, en el entendido que dicha determinación deberá tomar en cuenta los ajustes a los que se refiere la Cláusula 12.1(b) del contrato de Fideicomiso.

El administrador notificará con, por lo menos, 7 días hábiles de anticipación a cada fecha de distribución al Fiduciario y al representante común del monto a ser distribuido por el Fideicomiso a los tenedores, al Administrador y al Asesor (o a la persona que el Administrador o el Asesor, según corresponda, instruyan por escrito al Fiduciario) en dicha fecha de distribución. El Monto Distribuible será el notificado a la Bolsa Mexicana de Valores, a través de Emisnet, a Comisión Nacional Bancaria y de Valores a través del STIV y al Indeval, S.D., por escrito o por los medios que el mismo determine por el Fiduciario con por lo menos 6 días hábiles de anticipación de dicha fecha de distribución.

Antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos más adelante, el Fiduciario deberá usar los montos depositados en la cuenta distribuciones en dicha fecha para pagar cualquier saldo insoluto de principal o cualquier adeudo de intereses, accesorios o por cualquier otro concepto vencido y por pagar bajo cualquier línea de suscripción; y cualquier monto que deba el Fiduciario en favor del Administrador conforme al contrato de administración.



Retorno de capital

El 100% a los tenedores, a prorrata (basado en el número de certificados de los que sean titulares dichos tenedores), hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al monto total invertido de los tenedores.

Retorno preferente

El 100% a los tenedores, a prorrata (basado en el número de certificados de los que sean titulares dichos tenedores), hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes a un rendimiento anual compuesto de 9% sobre la base de retorno preferente.

El valor razonable de los certificados atribuibles a los fideicomisarios al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se estima en \$3,639,819, \$3,734,439 y \$2,788,306, respectivamente, el cual se determinó con la asistencia de proveedores externos, utilizando las cotizaciones directamente observables en el mercado de los CBF que son consideradas Nivel 3 conforme a la jerarquía descrita en la nota de arriba.

Distribución a tenedores

Con fecha 16 de agosto de 2021, conforme a los términos de la cláusula XII “Distribuciones” del contrato de Fideicomiso y del título que ampara los Certificados Bursátiles se realizó una distribución a tenedores por un importe de \$31,419.

Con fecha 17 de febrero de 2022, conforme a los términos de la cláusula XII “Distribuciones” del contrato de Fideicomiso y del título que ampara los Certificados Bursátiles se realizó una distribución a tenedores por un importe de \$288,946.

Con fecha 27 de julio de 2022, conforme a los términos de la cláusula XII “Distribuciones” del contrato de Fideicomiso y del título que ampara los Certificados Bursátiles se realizó una distribución a tenedores por un importe de \$200,840.

Con fecha 29 de noviembre de 2022, conforme a los términos de la cláusula XII “Distribuciones” del contrato de Fideicomiso y del título que ampara los Certificados Bursátiles se realizó una distribución a tenedores por un importe de \$61,756.

Llamadas de capital

Mediante llamadas adicionales de capital I, II, III, IV, V, VI y VII celebradas el 19 de diciembre de 2016, el 3 de mayo de 2018, 9 de agosto de 2019, 27 de abril de 2020, 24 de marzo de 2021, 17 de septiembre de 2021 y 11 de marzo de 2022, respectivamente, se aprobaron nuevas emisiones por la cantidad de \$386,950, \$698,375, \$329,938, \$599,913, \$229,963, \$189,977 y \$209,988, respectivamente, la integración de estas aportaciones se detalla a continuación:

	2022
1) Con fecha 19 de diciembre de 2016 se llevó a cabo la primera llamada adicional de capital, con la emisión de 7,739 Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), con valor nominal de \$50 cada uno. Esta llamada de capital fue aprobada mediante Acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios celebrada el 23 de noviembre de 2016.	\$ 386,950
2) Con fecha 3 de mayo del 2018 se llevó a cabo la segunda llamada adicional de capital, con la emisión 27,935 CKDs con valor nominal de \$25 cada uno. Esta llamada de capital fue aprobada mediante Acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios celebrada el 21 de marzo de 2018.	698,375



2022

3)	Con fecha 9 de agosto de 2019 se llevó a cabo la tercera llamada adicional de capital, con la emisión de 26,395 Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), con valor nominal de \$12.5 cada uno para un total de \$329,937.50 pagados en efectivo. Esta llamada de capital fue aprobada mediante Acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios celebrada el 17 de julio de 2019.	329,938
4)	Con fecha 27 de abril de 2020 se llevó a cabo la cuarta llamada adicional de capital, con la emisión de 95,986 Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), con valor nominal de \$6.25 cada uno para un total de \$599,912.50 pagados en efectivo. Esta llamada de capital fue aprobada mediante Acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios celebrada el 17 de julio de 2019.	599,913
5)	Con fecha 24 de marzo de 2021 se llevó a cabo la quinta llamada adicional de capital, con la emisión de 73,588 Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), con valor nominal de \$3.125 cada uno para un total de \$229,962.50 pagados en efectivo. Esta llamada de capital fue aprobada mediante Acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios celebrada el 28 de enero de 2021.	229,963
6)	Con fecha 17 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la sexta llamada adicional de capital, con la emisión de 121,585 Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), con valor nominal de \$1.5625 cada uno para un total de \$189,976.50 pagados en efectivo. Esta llamada de capital fue aprobada mediante Acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios celebrada el 18 de octubre de 2021.	189,977
7)	Con fecha 11 de marzo de 2022, se llevó a cabo la séptima llamada adicional de capital, con la emisión de 268,784 Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), con valor nominal de \$0.78125 cada uno para un total de \$209,988. Esta llamada de capital fue aprobada mediante Acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios celebrada el 12 de noviembre de 2021.	<u>209,988</u>
		<u>\$ 3,345,102</u>

11. Gastos

	2022	2021	2020
Gastos:			
Honorarios por administración	\$ 48,777	\$ 55,101	\$ 57,750
Gastos de inversión	16,702	13,625	24,920
Otros gastos	<u>6,015</u>	<u>8,319</u>	<u>7,226</u>
Costos por servicios administrativos	<u>\$ 71,494</u>	<u>\$ 77,045</u>	<u>\$ 89,896</u>

12. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso no está sujeto al ISR. El Fideicomiso es un fondo de inversión constituido principalmente pero no exclusivo con fondos para el retiro (AFORES), las cuales están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables, de conformidad con la ley actual del ISR, los fondos de pensiones están exentos del ISR cuando sus ingresos provienen de rentas con cuotas fijas y de cuotas por mantenimiento.



Derivado de lo anterior el Fideicomiso se encuentra exento de impuestos a la utilidad; sin embargo, las subsidiarias (ver Nota 4h) calculan los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos conforme las leyes de ISR. Consecuentemente los inversionistas deben acumular o deducir a sus ingresos la utilidad o pérdida fiscal que les corresponda y pagarán en forma individual el impuesto del ejercicio (ISR), acreditando proporcionalmente los pagos provisionales efectuados; los fideicomisarios serán responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deban hacer a través del fiduciario.

Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2022, 2021 y 2020 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

13. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha 17 de febrero de 2023, se llevó a cabo la octava llamada adicional de capital, con la emisión de 63,985 Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), con valor nominal de \$0.390625 cada uno. A través de esta llamada de capital se recaudaron \$24,994.

Con fecha 02 de febrero de 2023, conforme a los términos de la cláusula XII “Distribuciones” del contrato de Fideicomiso y del título que ampara los Certificados Bursátiles se realizó una distribución a tenedores por un importe de \$117,109

Con fecha 18 de abril de 2023, conforme a los términos de la cláusula XII “Distribuciones” del contrato de Fideicomiso y del título que ampara los Certificados Bursátiles se realizó una distribución a tenedores por un importe de \$72,391

14. Aprobación de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2023, por Tomás Alfredo Sánchez Moreno y Freya Vite Asensio, en su carácter de delegados fiduciarios de Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, fiduciario del Fideicomiso, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *



COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Dirección General de Supervisión de Mercados
Dirección de Vigilancia de Emisoras

Insurgentes Sur # 1971
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
Ciudad de México, C.P. 01020
Conjunto Inmobiliario Plaza Inn Torres Norte y Sur

Referencia: FCICK 16, a través del Fideicomiso identificado con el número 2504 de Banco Invex, S.A. Fiduciario.

Reporte: Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio 2022

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 33 Fracción I inciso a.3) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores vigentes, los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

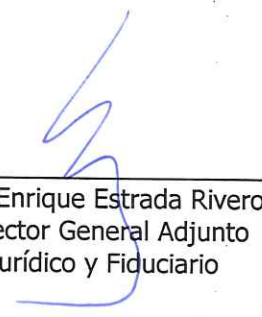
Agradeciendo de antemano las atenciones que se sirva dar a la presente, quedamos de usted.

ATENTAMENTE

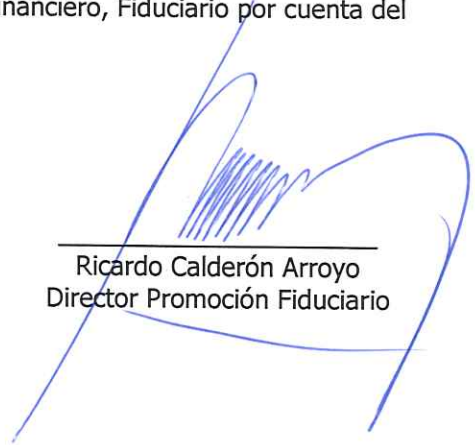
Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario por cuenta del Fideicomiso 2504



Edgar Figueroa Pantoja
Director de Administración y Operación Fiduciario



Luis Enrique Estrada Rivero
Director General Adjunto Jurídico y Fiduciario



Ricardo Calderón Arroyo
Director Promoción Fiduciario

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisoras
Insurgentes Sur # 1971, Torre Sur Piso 7
Guadalupe Inn, C.P. 01020, Ciudad de México,

BOLSA MEXICANA DE VALORES, SAB DE CV

Dirección de Promoción y Emisoras
Paseo de la Reforma 255, Piso 5,
Cuauhtémoc, C.P 06500, Ciudad de México

De conformidad con el Artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "**Disposiciones**"), manifestamos a ustedes lo siguiente:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número **2504** (el "**Fideicomiso**") bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra **FCICK 16**
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con el Fideicomiso se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

A T E N T A M E N T E

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario por cuenta del Fideicomiso **2504** bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra **FCICK 16**



Talina Ximena Mora Rojas
Delegado Fiduciario

Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario