

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

**(PRUREF)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

# Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración

Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de  
Fondos de Inversión; socio fundador de

Apolo 4, S. A. de C. V., Fondo de Inversión de Renta Variable

(Miles de pesos)

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Apolo 4, S. A. de C. V., Fondo de Inversión de Renta Variable (el Fondo), que comprenden los balances generales y los estados de valuación de cartera de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados de resultados por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos del Fondo han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para los Fondos de Inversión en México (los Criterios de Contabilidad), emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. 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 relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo 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.

(Continúa)

**Disponibilidades por \$3,212 en el balance general**

Ver nota 3(a) a los estados financieros.

**La cuestión clave de auditoría**

**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**

El rubro de disponibilidades representa el 100% del total de los activos del Fondo al 31 de diciembre de 2020. Por disposición de la Comisión, las disponibilidades se valúan a su valor nominal, empleando para su valuación, por aquellas disponibilidades constituidas en moneda extranjera, el tipo de cambio proporcionado por proveedores de precios autorizados por la Comisión.

Considerando que las disponibilidades representan la partida más importante en relación con los estados financieros en su conjunto del Fondo, y que, por lo tanto, en su revisión se emplea el mayor número de horas de auditoría, consideramos su valuación al cierre del ejercicio como una cuestión clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes procedimientos realizados al cierre del ejercicio:

- Confirmar los saldos sobre la totalidad de las cuentas bancarias que integran las disponibilidades del Fondo con las instituciones financieras que mantienen dichos saldos.

**Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.**

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los Criterios de Contabilidad emitidos por la Comisión, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

(Continúa)

### Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones 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 de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, 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 base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. 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 Fondo deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

(Continúa)



También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro 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.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

### **RÚBRICA**

C.P.C. Víctor Manuel Espinosa Ortiz

Ciudad de México, a 30 de marzo de 2021.

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable  
Administrado por Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver  
Montes Urales No. 620, Colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C. P. 11000

Balances Generales

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos, excepto acciones emitidas y precios por acción)

<b>Activo</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Pasivo y Capital Contable</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Disponibilidades:			Otras cuentas por pagar:		
Bancos moneda nacional	\$ 3,212	3,252	Acreedores por liquidación de operaciones	\$ 4	4
			Total del pasivo	4	4
Otros Activos	1	1	Capital contable (nota 6):		
			Capital contribuido:		
			Capital social	1,000	1,000
			Prima en venta de acciones	(223,159)	(223,159)
				(222,159)	(222,159)
			Capital ganado:		
			Resultados de ejercicios anteriores	225,408	225,476
			Resultado neto	(40)	(68)
				225,368	225,408
			Total del capital contable	3,209	3,249
			Compromiso (nota 8)		
Total del activo	\$ <u>3,213</u>	<u>3,253</u>	Total del pasivo y capital contable	\$ <u>3,213</u>	<u>3,253</u>

**Cuentas de orden**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Capital social autorizado (nota 6)	\$ <u>1,580,000</u>	<u>1,580,000</u>
Acciones emitidas (nota 6)	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para Fondos de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley de Fondos de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por el Fondo, hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración de Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

"La sociedad valuadora de este Fondo de Inversión determinó el precio de las acciones representativas de su capital social con base en los precios actualizados de valuación de los activos que conforman su cartera de inversión, proporcionados por el proveedor de precios que le presta sus servicios, y determinó al 31 de diciembre de 2020 el activo neto, fijándose el precio actualizado de valuación de las acciones, correspondientes a la serie A en \$5.067807; a la serie B1 en \$0; a la serie B2 en \$0; a la serie B3 en \$0; a la serie B4 en \$0; a la serie B5 en \$0 y a la serie E en \$0; (Al 31 de diciembre de 2019 correspondientes a la serie A en \$5.131672; a la serie B1 en \$0; a la serie B2 en \$0; a la serie B3 en \$0; a la serie B4 en \$0; a la serie B5 en \$0 y a la serie E en \$0)."

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a \$1,000 para ambos años."

**RÚBRICA**

Lic. Alonso Madero Rivero  
Director General de la Operadora

**RÚBRICA**

Lic. Hugo Oswaldo Medina Alcántara  
Contralor Normativo

**RÚBRICA**

Lic. Rosa María García Nava  
Contador General

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
 Fondo de Inversión de Renta Variable  
 Administrado por Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver  
 Montes Urales No. 620, Colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C. P. 11000

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado por compra-venta de valores	\$ -	(31)
Total de ingresos de la operación	-	(31)
Servicios administrativos, de operación y distribución pagados a la Operadora (nota 5)	3	3
Servicios administrativos y de distribución pagados a otras entidades	5	3
Gastos de administración	32	31
Total de egresos de la operación	40	37
Resultado neto	\$ (40)	(68)

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para Fondos de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley de Fondos de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por el Fondo durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración de Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
 Lic. Alonso Madero Rivero  
 Director General de la Operadora

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
 Lic. Hugo Oswaldo Medina Alcántara  
 Contralor Normativo

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
 Lic. Rosa María García Nava  
 Contador General

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
 Fondo de Inversión de Renta Variable  
 Administrado por Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver  
 Montes Urales No. 620, Colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C. P. 11000

Estados de Valuación de Cartera de Inversión

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos, excepto costos promedios unitarios de adquisición y valores razonables o contables unitarios)

<u>%</u>	<u>Emisora</u>	<u>Serie</u>	<u>Tipo de valor</u>	<u>Tasa al valor (%)</u>	<u>Calificación o bursatilidad</u>	<u>Días por vencer</u>	<u>Cantidad de títulos operados</u>	<u>Cantidad de títulos liquidados</u>	<u>Total de títulos de la emisión</u>	<u>Costo promedio unitario de adquisición</u>	<u>Costo total de adquisición</u>	<u>Valor razonable o contable unitario</u>	<u>Valor razonable o contable total</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>													
100%	<b>Cartera total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$ <u>-</u>		\$ <u>-</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>													
100%	<b>Cartera total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$ <u>-</u>		\$ <u>-</u>

Ver las notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes estados de valuación de cartera de inversión, se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para Fondos de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en el artículo 76 de la Ley de Fondos de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones con activos objeto de inversión efectuadas por el Fondo durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de valuación de cartera de inversión fueron aprobados por el Consejo de Administración de Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
 Lic. Alonso Madero Rivero  
 Director General de la Operadora

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
 Lic. Hugo Oswaldo Medina Alcántara  
 Contralor Normativo

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
 Lic. Rosa María García Nava  
 Contador General



**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable  
Administrado por Operadora Actinver, S. A. de C. V.,  
Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos)

**(1) Actividad del Fondo-**

Apolo 4, S. A. de C. V., Fondo de Inversión de Renta Variable (el Fondo) está autorizado para operar como un fondo de inversión de renta variable especializado en acciones del sector inmobiliario a través de una sociedad de inversión extranjera, que tiene por objeto invertir los recursos provenientes de sus inversionistas en Global Real Estate Securities Fund, el cual tiene como objetivo invertir en instrumentos de renta variable principalmente de compañías de la industria inmobiliaria, previamente aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), en los términos de la Ley de Fondos de Inversión. El Fondo está orientado a inversionistas que buscan inversiones a mediano plazo.

Operadora Actinver, S. A. de C. V. Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver (la Operadora), regula el régimen de inversión del Fondo y determina sus políticas de inversión, adquisición y selección de valores de acuerdo con el prospecto de información al público inversionista (el Prospecto), observando las disposiciones de la Comisión para los fondos de inversión.

El Fondo no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. La Operadora, le proporciona los servicios de administración, gestión y operación general del Fondo, según un contrato de prestación de servicios administrativos con vigencia indefinida celebrado al respecto (ver notas 5 y 8).

Los servicios de distribución, promoción, asesoría y la compra-venta de las acciones del Fondo los realiza la Operadora principalmente a través de Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Actinver (la Casa de Bolsa) y Banco Actinver S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Banco), subsidiarias de Grupo Financiero Actinver, S. A. de C. V.

La determinación del valor de mercado de cada una de las series accionarias se lleva a cabo por una sociedad valuadora, independiente del Fondo, en los términos de la Ley de Fondos de Inversión y conforme a las disposiciones de la Comisión; Valuadora GAF, S. A. de C. V., se encuentra a cargo de esta función.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(2) Autorización y bases de presentación-**

**Autorización**

El 30 de marzo de 2021, Alonso Madero Rivero, Director General de la Operadora, Rosa María García Nava, Contador General del Fondo y Hugo Oswaldo Medina Alcántara, Contralor Normativo del Fondo, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

El Consejo de Administración de la Operadora y la Comisión, tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión.

**Bases de presentación**

**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos están preparados con fundamento en la Ley del Mercado de Valores, la Ley de Fondos de Inversión y de acuerdo con los Criterios de Contabilidad para los fondos de inversión en México (los Criterios de Contabilidad), establecidos por la Comisión, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de los fondos de inversión y realiza la revisión de su información financiera.

Los Criterios de Contabilidad incluyen, en aquellos casos no previstos por los mismos, un proceso de supletoriedad, que permite utilizar otros principios y normas contables en el siguiente orden: los Criterios de Contabilidad para instituciones de crédito en México establecidos por la Comisión; las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF); las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés); los principios de Contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América; o en los casos no previstos por los principios y normas anteriores, cualquier norma contable formal y reconocida que no contravenga los Criterios generales de la Comisión.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**b) Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

*Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el siguiente año.

**c) Moneda funcional y de informe**

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de los estados financieros y sus revelaciones en las notas, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos, excepto cuando se indica diferente.

**(3) Resumen de las principales políticas contables-**

Las políticas contables que se muestran en la página siguiente se han aplicado consistentemente en los registros contables y en la preparación de los estados financieros que se presentan, conforme a los Criterios de Contabilidad establecidos para los Fondos de Inversión en México, emitidos por la Comisión.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(a) Disponibilidades-**

Este rubro se compone de saldos bancarios en moneda nacional, los cuales son reconocidos a su valor nominal.

En el caso de cuentas bancarias denominadas en dólares que se presentan en el “Estado de valuación de cartera de inversión”, el tipo de cambio utilizado para la conversión es el publicado por el proveedor de precios. El efecto por la valorización se registra en resultados, dentro del rubro “Resultado por valuación a valor razonable”. La utilidad o pérdida por compraventa de las divisas vinculadas a su objeto social se reconoce en resultados dentro del rubro “Resultado por compraventa”.

**(b) Inversiones en valores-**

Comprende inversiones en acciones y en instrumentos de deuda que se registran en el rubro de “Títulos para negociar”.

Se reconocen a su valor razonable, mismo que corresponde al precio pactado de la operación y subsecuentemente se actualizan con base en los precios proporcionados por un proveedor independiente. El incremento o decremento por valuación se reconoce en el estado de resultados, en el rubro de “Resultado por valuación a valor razonable”. En la fecha de enajenación de los títulos, se reconoce en el rubro de “Resultado por compraventa de valores” el diferencial entre el valor de compra y el de venta.

Los dividendos recibidos de los instrumentos de patrimonio neto se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos por intereses”.

En el caso de los instrumentos de deuda, los intereses devengados se registran en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

Las operaciones de compra-venta de valores, se registran en la fecha de su concertación, independientemente de la fecha de su liquidación (24, 48 y 72 horas) contra la correspondiente cuenta liquidadora que se presenta atendiendo a su naturaleza dentro del rubro de “Cuentas por cobrar” u “Acreedores por liquidación de operaciones”, según corresponda, en tanto no se efectúe la liquidación de las mismas.

(Continua)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(c) Prima en venta (recompra) de acciones-**

Corresponde a la suma acumulada de las diferencias entre el valor nominal de las acciones del Fondo y su precio de colocación o recompra.

Las acciones del Fondo al ser recompradas se reintegran como acciones en tesorería, reduciendo el capital social pagado y la prima.

**(d) Impuesto sobre la renta (ISR)-**

De conformidad con la Ley del ISR (LISR) vigente, el Fondo no es contribuyente de este impuesto.

El ISR en el balance general representa el impuesto retenido diariamente por el Fondo a sus accionistas, derivado de los rendimientos ganados por éstos en el Fondo.

**(e) Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

**(4) Régimen de inversión-**

Las disponibilidades en moneda extranjera que se muestran en los estados de valuación de cartera de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se sujetan a los parámetros de inversión que se incluyen en el Prospecto, el cual puede ser consultado en [www.actinver.com.mx](http://www.actinver.com.mx).

Con base en las disposiciones de la Comisión, el Fondo se clasifica como un fondo Especializado en acciones del sector inmobiliario a través de una Sociedad de Inversión extranjera.

De acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión vigente, las Sociedades Operadoras de Fondos de Inversión establecen las políticas de inversión y operación a través de su propio Consejo de Administración, así como la selección y contratación de las personas que presten servicios al Fondo, entre ellas, la Operadora.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos, excepto número de acciones, valores nominal, razonable y contable unitarios)

El Fondo opera con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores, Institución a cargo de la Comisión, conforme lo señalan los Artículos 16 y 23 de la Ley de Fondos de Inversión y las Normas de Carácter General expedidas por la Comisión.

Los porcentajes de inversión y operación se computan diariamente, con relación al activo total del Fondo correspondiente al mismo día.

**(5) Operaciones con la Operadora-**

El gasto por servicios administrativos, de operación y distribución incurridos se aplica diariamente sobre el valor de los activos netos del Fondo. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el gasto ascendió a \$3, en ambos años (ver nota 8).

**(6) Capital contable-**

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social autorizado se encuentra integrado por 1,000,000,000 de acciones el cual se integra como se muestra a continuación:

<u>Capital</u>	<u>Acciones</u>			<u>Valor razonable y contable</u>	<u>Capital contable</u>
<u>Series</u>	<u>Emitidas</u>	<u>En tesorería</u>	<u>Exhibidas</u>		
Fijo:					
A	632,912	-	632,912	\$ 5.067807	\$ 3,209
Variable:					
B1	494,894,319	494,894,319	-	-	-
B2	220,134,891	220,134,891	-	-	-
B3	90,472,877	90,472,877	-	-	-
B4	89,566,192	89,566,192	-	-	-
B5	79,414,764	79,414,764	-	-	-
E	24,884,045	24,884,045	-	-	-
	<u>999,367,088</u>	<u>999,367,088</u>	<u>-</u>		<u>-</u>
	<u>1,000,000,000</u>	<u>999,367,088</u>	<u>632,912</u>	\$	<u>3,209</u>

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos, excepto número de acciones, valores nominal, razonable y contable unitarios)

Al 31 de diciembre de 2019, el capital contable se integra como se muestra a continuación:

Capital	Acciones			Valor razonable y contable	Capital contable
	Serie	Emitidas	En tesorería		
Fijo:					
A	632,912	-	632,912	\$ 5.131672	\$ 3,249
Variable:					
B1	494,894,319	494,894,319	-	-	-
B2	220,134,891	220,134,891	-	-	-
B3	90,472,877	90,472,877	-	-	-
B4	89,566,192	89,566,192	-	-	-
B5	79,414,764	79,414,764	-	-	-
E	24,884,045	24,884,045	-	-	-
	999,367,088	999,367,088	-		-
	1,000,000,000	999,367,088	632,912		\$ 3,249

La Ley y la Circular Única para Fondos de Inversión, establecen que éstos determinarán diariamente el precio por acción de cada una de las series y clases de acciones que se emitan. Esto a fin de permitir que en un mismo fondo de inversión puedan participar distintos accionistas, con independencia de que se trate de personas físicas o morales, incluidas otros fondos de inversión. Para determinar el precio de la acción, el Fondo considera los procedimientos que se muestran a continuación:

- a) Tomar el capital contable por serie del día hábil anterior;
- b) Determinar el capital contable con ingresos y egresos prorrateables por serie del día al que corresponda la valuación;
- c) Determinar los egresos identificables del día por serie;
- d) Determinar el importe de servicios administrativos identificables por serie, previo cálculo del factor aplicable para servicios de administración de cada serie;

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- e) Determinar el capital contable al día de la valuación que sirve de base para determinar el precio por cada serie de acciones;
- f) Determinar el precio de la acción por serie, el cual se obtiene al dividir el capital contable al día de la valuación entre el número de acciones en circulación por serie;
- g) Adicionar el movimiento en acciones propias del día;
- h) Determinar el capital contable con movimientos de clientes del día.

El fondo tiene capital mínimo fijo sin derecho a retiro, representado por la serie accionaria A la cual es tenedora la Operadora Actinver, S. A. de C. V. Sociedad Operadora de Fondos de Inversión.

Las acciones de las series representativas del capital variable de la Sociedad, de conformidad con el Prospecto, únicamente podrán ser adquiridas por quien se muestra a continuación:

Acciones Serie "B".- en sus clases "B1" a "B5" solo podrán ser adquiridas por personas físicas y morales, instituciones que actúen por cuenta de fideicomisos de inversión cuyos fideicomisos sean personas físicas, dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y de los Estados o Municipios, fondos de ahorro, instituciones de seguros y fianzas, uniones de crédito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero o cualquier otro fondo de inversión de renta variable y la Operadora;

(Continúa)



**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

En su clase “E” solo podrán ser adquiridas por la Federación, los Estados, la Ciudad de México o los Municipios, los organismos descentralizados cuyas actividades no sean preponderantemente empresariales, así como a aquellos sujetos a control presupuestario en los términos de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público que determine el Servicio de Administración Tributaria, los partidos o asociaciones políticas legalmente reconocidos, las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de la LISR; las Fondos de inversión especializados en fondos para el retiro, los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y las empresas de seguros de pensiones autorizadas exclusivamente para operar seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, sociedades controladoras de grupos financieros, almacenes generales de depósito, administradoras de fondos para el retiro, arrendadoras financieras, uniones de crédito, sociedades financieras populares, fondos de inversión de renta variable, fondos de inversión en instrumentos de deuda, empresas de factoraje financiero, casas de bolsa, casas de cambio y sociedades financieras de objeto limitado, que sean residentes en México o en el extranjero, los fondos o fideicomisos de fomento económico del Gobierno Federal, los fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores, y las personas físicas residentes en México para fines fiscales que realicen aportaciones complementarias de retiro directamente en la subcuenta de aportaciones complementarias de retiro, en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro o en las cuentas de planes personales de retiro, así como las aportaciones voluntarias realizadas a la subcuenta de aportaciones voluntarias.

El Fondo no está obligado a constituir la reserva legal como lo establece la Ley General de Sociedades Mercantiles.

**(7) Régimen fiscal-**

De conformidad con la LISR vigente, el Fondo no es contribuyente de este impuesto y sus integrantes o accionistas acumularán los ingresos por intereses devengados a su favor de acuerdo con las disposiciones fiscales aplicables.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El Fondo retiene y entera mensualmente el impuesto correspondiente por los intereses gravables generados en el mismo periodo, para lo cual aplica la tasa establecida por el Congreso de la Unión, a través de la Ley de Ingresos del año de que se trate (1.45% para 2020 y 1.04% en 2019), al costo promedio ponderado de adquisición de los títulos que generen dichos intereses, o bien, al valor nominal de los mismos según corresponda. La retención antes mencionada será acreditable para sus integrantes o accionistas al acumular los intereses correspondientes. Para tales efectos se emitirá la constancia respectiva a través del Fondo o entidad que distribuya sus acciones a más tardar el 15 de febrero de cada año o en la fecha que indiquen las disposiciones fiscales aplicables.

Para el ejercicio fiscal de 2021, se establece en el artículo 21 de la Ley de Ingresos una tasa de retención de 0.97%.

No existió ISR reconocido por el Fondo en 2020 y 2019.

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) por servicios que recibe el Fondo se reconoce en los resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

**(8) Compromiso-**

El Fondo tiene celebrado un contrato de prestación de servicios administrativos con la Operadora con vigencia indefinida (ver notas 1 y 5).

**(9) Administración de riesgos (no auditado)-**

***Información cualitativa-***

El objetivo de la administración integral de riesgos es evaluar los niveles de los diferentes tipos de riesgo a los que el Fondo se encuentra expuesto y una de sus principales funciones es la vigilancia de las desviaciones en las políticas y de exposición de riesgos definidas por el Consejo de Administración.

La Operadora cuenta con órganos corporativos que establecen objetivos, políticas y estrategias de riesgo, dando seguimiento a las mismas y vigilando su cumplimiento. La eficiencia en la Administración Integral de Riesgos depende en gran medida de la instrumentación, difusión y correcta aplicación de manuales de políticas y procedimientos en la materia.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Así, mediante dichas políticas y procedimientos se podrán adecuar las exposiciones al riesgo y dar cumplimiento a la identificación, monitoreo, divulgación y control de los distintos tipos de riesgo a los que esté expuesto el Fondo.

El Consejo de Administración de la Operadora constituyó un Comité cuyo objeto es la administración de los riesgos a que se encuentra expuesto y de vigilar que la realización de las operaciones se ajuste a los objetivos, políticas y procedimientos para la administración integral de riesgos, así como a los límites de exposición al riesgo.

El Responsable de Riesgos es el encargado de monitorear y controlar las exposiciones de:

- Riesgos Discrecionales.- Resultantes de la toma de una posición de riesgo: Riesgo de Mercado, Crédito y Liquidez.
- Riesgos No Discrecionales.- Resultantes de la operación del negocio, pero que no son producto de la toma de una posición de riesgo: Riesgo Operativo, Legal y Tecnológico.

La estructura organizacional de la Operadora está diseñada para llevar a cabo la administración integral de riesgos, dicha estructura se establece de manera que exista independencia entre el Responsable de Riesgos y aquellas otras áreas de control de operaciones, así como la clara delimitación de funciones en todos sus niveles.

El Responsable de Riesgos le reporta directamente al Director General de la Operadora quien, dada la estructura del Fondo ejerce funciones directivas y de coordinación que requieren que tenga conocimiento de la marcha integral del Fondo.

El Director General de la Operadora, es el responsable de vigilar que se mantenga la independencia necesaria entre las unidades para la administración integral de riesgos y las de negocios.

***Riesgo de mercado-***

Es la pérdida potencial ante cambios en los factores de riesgo (tales como tasas de interés, tipos de cambio, sobretasas e índices de precios, entre otros) que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones, en un horizonte de tiempo, dado un nivel de confianza.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La medición de riesgo de mercado pretende describir la incertidumbre de los precios o rendimientos debido a los movimientos del mercado. Por lo tanto, involucra la descripción y la modelación de la distribución de los rendimientos de los factores de riesgo relevantes o de los instrumentos. La administración de riesgos de mercado tradicional bajo condiciones normales generalmente trata sólo con la distribución de los cambios en el valor del portafolio vía la distribución de tales rendimientos.

Diariamente se valorizan los instrumentos de inversión que conforman los portafolios del Fondo a mercado, a través de la contratación de un Proveedor de Precios, de acuerdo a lo establecido por la normatividad vigente.

Se utiliza el modelo histórico de Valor en Riesgo (VaR, por sus siglas en inglés) para la medición diaria de las pérdidas potenciales de los portafolios de inversión, considerando posibles movimientos adversos en los factores de riesgo. En este sentido, las actividades de inversión se llevarán a cabo conforme a los límites establecidos por el Consejo de Administración.

El Responsable de Riesgos lleva a cabo sistemáticamente la comparación entre las exposiciones de riesgo estimadas y las efectivamente observadas, con el objeto de calibrar las metodologías de cálculo de Valor en Riesgo (Backtesting).

El modelo de VaR que utiliza el Fondo es un modelo histórico, con 252 datos históricos, con nivel de confianza del 95% y un horizonte temporal para el que se estime la minusvalía de un día para los fondos de inversión.

Los fondos de inversión en instrumentos de deuda se clasifican de acuerdo a la duración promedio ponderada de sus activos objeto de inversión, conforme a lo siguiente:

<b><u>Clasificación</u></b>	<b><u>Duración Promedio Ponderada</u></b> <sup>(1)</sup>
Corto Plazo	Menos o igual a un año
Mediano Plazo	Mayor a un año y menor o igual a tres años
Largo Plazo	Mayor a tres años

<sup>(1)</sup> Calculada bajo la metodología que al efecto se señale en el prospecto de información al público. Se podrá utilizar el plazo promedio ponderado de revisión de tasa, en cuyo caso el corto plazo comprenderá hasta 180 días, mediano plazo entre 181 y 720 días, y largo plazo mayor a 720 días.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

***Riesgo de liquidez-***

Es la pérdida potencial ante la imposibilidad o dificultad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para el Fondo, por la venta anticipada o forzada de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones, o bien, ante el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

Los mercados poseen un componente adicional de liquidez que proviene de los diferenciales en posturas de compra y venta del precio medio al momento de liquidar la posición. Por ello, la valuación a mercado produce una subestimación del riesgo real porque el valor realizado sobre la liquidación puede variar de manera significativa del precio medio del mercado.

El Responsable de Riesgos determina la pérdida potencial derivada de enajenar o liquidar alguna posición con descuentos bajo presiones de liquidez, para un nivel de confianza determinado. Puesto que la distribución observada en los diferenciales de estas posturas difiere sustancialmente de la distribución normal, para aproximar la distribución real utilizará una distribución gamma a través de tres de sus parámetros, la media o promedio, la desviación estándar y la asimetría. Estos últimos se estiman a partir de las series de precios o posturas de compra y venta observadas a través del tiempo.

El Responsable de Riesgos lleva a cabo un monitoreo periódico de los posibles diferenciales adversos entre activos y obligaciones adquiridas por el Fondo conforme a los límites establecidos internamente.

***Riesgo de crédito-***

Es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúe el Fondo, incluyendo las garantías reales o personales que se otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado.

En el caso específico del Fondo, el riesgo de crédito es el asociado a las operaciones con instrumentos financieros donde las contrapartes pudieran incumplir:

- Compra en directo de papel: En este caso existe el riesgo de que el emisor del papel no cumpla con sus obligaciones de pago.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- Compra en reporto: Existe el riesgo de que la contraparte no cumpla con su obligación de pago al final del reporto; sin embargo, como los títulos fueron comprados en reporto, quedan como garantía y en la fecha de vencimiento del papel se recuperaría parte del capital (pudiera ser hasta su totalidad), si es que el emisor del papel cumple con sus obligaciones.

El análisis de riesgo crediticio considera básicamente cuatro aspectos, estimar la exposición al riesgo, el cálculo de la probabilidad de incumplimiento por parte de los deudores, estimar la concentración de riesgo y estimar la pérdida esperada y no esperada, siendo esto último el fin del análisis.

Las variables que son incluidas en su medición son:

- Incumplimiento, que ocurre con una probabilidad que debe ser estimada.
- Exposición crediticia, también conocida como exposición al incumplimiento, que es el valor económico que se debe reclamar a la contraparte en el momento en que ocurre el incumplimiento.

Pérdida dado el incumplimiento, que representa la pérdida fraccional ocasionada por el incumplimiento, descontado el valor de la recuperación o de la garantía.

El Responsable de Riesgos llevará a cabo un monitoreo periódico de la exposición crediticia adquirida por el Fondo, conforme a los límites internos permitidos.

***Riesgo legal-***

Es la posibilidad de pérdidas financieras originadas por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que el Fondo lleve a cabo, incluyendo los actos que se rigen por un sistema jurídico distinto al nacional.

Los reportes de riesgo legal consideran el monto de pérdidas potenciales derivado de resoluciones judiciales o administrativas desfavorables, así como la posible aplicación de sanciones.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

En el caso específico del Fondo, el riesgo de crédito es el asociado a las operaciones con instrumentos financieros donde las contrapartes pudieran incumplir:

- Compra en directo de papel: En este caso existe el riesgo de que el emisor del papel no cumpla con sus obligaciones de pago.

***Adicionalmente el Fondo:***

Mantiene una base de datos histórica sobre las resoluciones judiciales y administrativas y sus causas y costos.

Da a conocer a los directivos de la Operadora, las disposiciones legales y administrativas aplicables a las operaciones.

El Responsable de Riesgos revisa que los procedimientos y controles cumplan con la seguridad necesaria para disminuir el riesgo legal.

***Riesgo tecnológico-***

Es la pérdida potencial originada por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de los servicios con los clientes del Fondo.

El Responsable de Riesgos revisa que los procedimientos y controles cumplan con la seguridad necesaria para disminuir el riesgo tecnológico.

***Riesgo operativo-***

Es aquel riesgo originado por errores humanos, fallas en sistemas de tecnología e informática, fallas en la aplicación de controles establecidos, fallas en el procesamiento y registro adecuado de operaciones financieras, malversaciones de recursos y fraudes, principalmente.

El riesgo operativo es inherente a todas las áreas, unidades de negocio y a todos los procesos del Fondo, existe en el curso natural de las actividades y es importante que cada empleado y cada área identifiquen sus riesgos, ya que si permanecen ocultos, no se podrán tomar las medidas preventivas y de seguimiento que permitan controlarlos, y podrían aparecer de pronto causando problemas graves o incluso pérdidas económicas.

(Continúa)

**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La administración del riesgo operativo es responsabilidad de todos los empleados y funcionarios de la Operadora y está basada en una adecuada administración de los recursos humanos, materiales y tecnológicos y en una amplia cultura de control interno que ayude a mejorar la calidad de los procesos y a prevenir la ocurrencia de eventos que ocasionen posibles pérdidas al Fondo.

La Metodología para la administración del riesgo operativo adoptada por la Operadora considera las siguientes siete etapas: Documentación de los Procesos, Identificación de los Riesgos, Registro de Incidencias, Evaluación de los Riesgos, Mitigación del Riesgo, Seguimiento del Riesgo y Medición del Riesgo.

El Responsable de Riesgos revisa que los procedimientos y controles cumplan con la seguridad necesaria para disminuir el riesgo operativo.

***Información Cuantitativa-***

Fondo	Límite VaR	Horizonte Días	Promedio VaR <sup>1</sup> 4t 2020(%)	Consumo VaR (%) 31/12/2020	VaR Crédito <sup>2</sup> 31/12/2020	VaR Liquidez <sup>3</sup> 31/12/2020
PRUREF	4.472%	1	N.A	N.A	0.000%	N.A

<sup>1</sup> Promedio VaR del 01/10/2020 al 31/12/2020.

<sup>2</sup> VaR calculado con modelo histórico, 252 observaciones a un horizonte de un día y 95% de confianza.

<sup>3</sup> VaR de crédito (pérdida no esperada).

<sup>4</sup> VaR de liquidez calculado con modelo histórico, con 252 observaciones al 95% de confianza y un horizonte de 10 días.

Aunado a la gestión de riesgos, los fondos de inversión se encuentran calificados por la calidad y diversificación de sus activos y la gestión que sobre las mismas se hace.

**(10) COVID-19-**

Derivado de la pandemia de coronavirus COVID-19, los mercados financieros continúan mostrando incertidumbres económicas y en consecuencia se han presentado ajustes en el valor de los activos financieros derivado de la volatilidad de los precios de dichos activos, tasas de interés y tipos de cambio que afectan posiciones en moneda extranjera.

(Continúa)



**APOLO 4, S. A. DE C. V.,**  
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Al 26 de marzo de 2021, la sociedad valuadora de este Fondo de Inversión determinó el precio de las acciones representativas de su capital social con base en los precios actualizados de valuación de los activos que conforman su cartera de inversión, proporcionados por el proveedor de precios que le presta sus servicios, y determinó el valor actualizado de sus acciones, correspondientes a la serie A en \$5.056157; a la serie B1 en \$0; a la serie B2 en \$0; a la serie B3 en \$0; a la serie B4 en \$0; a la serie B5 en \$0 y a la serie E en \$0. Los valores de las series accionarias antes mencionadas no difieren de manera sustancial de los valores informados al 31 de diciembre de 2020.

**(11) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-**

Con fecha 4 de enero de 2018, la Comisión publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución que modifica las Disposiciones, referente al criterio A-2 “Aplicación de normas particulares”; donde dicha modificación atiende a la incorporación de las NIF B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes” D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamiento” emitidos por el CINIF. Dichas modificaciones entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2022, de conformidad con la resolución modificatoria publicada el 9 de noviembre de 2020, que reforma el artículo único transitorio de la resolución publicada el 4 de noviembre de 2019.

El Fondo estima que los pronunciamientos normativos mencionados anteriormente no generarán efectos importantes en la información financiera.