

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER,
S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

(ACTINMO)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

(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:
Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable*

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo Inmobiliario Actinver, 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 2019 y 2018, 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 de Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V., Fondo de Inversión de Renta Variable, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para los Fondos de Inversión en México, 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 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.

(Continúa)

Inversiones en valores por \$592,395 y Deudores por reporto por \$24,414 en el balance general.	
Ver estado de valuación de cartera de inversión y notas 4 y 5 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Los rubros de inversiones en valores y deudores por reporto representan el 100% del total de los activos del Fondo al 31 de diciembre de 2019. Por disposición de la Comisión las inversiones en valores se valúan a su valor razonable con base en los precios proporcionados por proveedores de precios autorizados por la Comisión y los deudores por reporto a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto de acuerdo con el método de interés efectivo, respectivamente; el colateral recibido como garantía de la operación de reporto se valúa a su valor razonable con base en los precios proporcionados por los proveedores de precios antes mencionados y se reconoce en cuentas de orden. La valuación de las inversiones en valores y los intereses por operaciones de reporto tienen un impacto significativo en el resultado del ejercicio.</p> <p>Considerando que las inversiones en valores y los deudores por reporto representan las partidas más importantes en relación con los estados financieros en su conjunto del Fondo, y que en su revisión se emplea el mayor número de horas de auditoría, evaluamos la existencia, integridad y valuación de las inversiones en valores y las operaciones de reporto y sus colaterales reconocidos en cuentas de orden, como una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Confirmar la posición total de los valores del Fondo con el custodio de valores S. D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. — Recalcular la valuación de la cartera de inversión, utilizando los precios proporcionados por el proveedor de precios autorizado, así como su correspondiente efecto de valuación en el estado de resultados. — Corroborar la posición total de las operaciones de reporto, mediante el cotejo de la información de los importes operados, número de títulos en garantía, tasas y plazos contenidos en la documentación contractual de las operaciones celebradas con cada contraparte. — Recalcular el interés devengado por la totalidad de la posición de operaciones de reporto, con base en la tasa y plazo contenidos en la documentación contractual, de la operación celebrada con la contraparte. — Recalcular la valuación de los colaterales recibidos como garantía de la totalidad de las operaciones de reporto, utilizando los precios proporcionados por el proveedor de precios autorizado.

(Continúa)

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 adjuntos de conformidad con los Criterios de Contabilidad para los Fondos de Inversión en México 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 el 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.

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.

(Continúa)



- 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 de 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 de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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 su caso, las correspondientes salvaguardas.

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 2020.

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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
 Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 9, Santa Fe, Ciudad de México, C.P. 01210

Balances Generales

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Activo	<u>2019</u>	<u>2018</u>	Pasivo y Capital Contable	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Disponibilidades:			Otras cuentas por pagar:		
Bancos moneda nacional	\$ 18	19	Provisión para gastos por servicios		
Bancos moneda extranjera	<u>2</u>	<u>1,684</u>	administrativos por pagar a la Operadora (nota 6)	\$ 413	371
	20	1,703	Impuesto sobre la renta por pagar (nota 8)	11	1
Inversiones en valores:			Acreedores por liquidación de operaciones	<u>1,879</u>	<u>4,777</u>
Títulos para negociar (nota 4)	592,395	591,264	Total del pasivo	<u>2,303</u>	<u>5,149</u>
Deudores por reporto (notas 4 y 5)	24,414	3,042	Capital contable (nota 7):		
Cuentas por cobrar	163	4,074	Capital contribuido:		
Otros activos	1	-	Capital social	571,132	646,058
			Prima en venta de acciones	<u>128,783</u>	<u>113,165</u>
			Capital ganado:		
			Resultados de ejercicios anteriores	(164,289)	(90,112)
			Resultado neto	<u>79,064</u>	<u>(74,177)</u>
				<u>(85,225)</u>	<u>(164,289)</u>
			Total del capital contable	614,690	594,934
			Compromiso (nota 9)		
			Hecho posterior (nota 11)		
Total del activo	<u>\$ 616,993</u>	<u>600,083</u>	Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 616,993</u>	<u>600,083</u>

Cuentas de orden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital social autorizado (nota 7)	\$ 26,600,000	26,600,000
Colaterales recibidos por la entidad (nota 5)	<u>24,496</u>	<u>3,048</u>
Acciones emitidas (nota 7)	<u>700,000,000</u>	<u>700,000,000</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 2019 el activo neto, fijándose el precio actualizado de valuación de las acciones, correspondientes a la serie A en \$47.754911; a la serie B en \$38.644964; a la serie D en \$39.108470; a la serie FF en \$47.754935 y a la serie I en \$0; (Al 31 de diciembre de 2018 correspondientes a la serie A en \$40.777308; a la serie B en \$34.035580; a la serie D en \$34.383848; a la serie FF en \$40.777325 y a la serie I en \$0)."

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es de \$571,132 y \$646,058 respectivamente".

RÚBRICA

Lic. Alonso Madero Rivero
 Director General de la Operadora

RÚBRICA

Lic. Gerardo Díaz García
 Contralor Normativo

RÚBRICA

Lic. Rosa María García Nava
 Contador General

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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
Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 9, Santa Fe, Ciudad de México, C.P. 01210

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado por valuación a valor razonable	\$ 43,855	(57,722)
Resultado por compra-venta de valores	29,446	(13,528)
Ingresos por intereses	<u>28,489</u>	<u>26,172</u>
 Total de ingresos de la operación	 <u>101,790</u>	 <u>(45,078)</u>
 Servicios administrativos, de operación y distribución pagados a la Operadora (nota 6)	 12,123	 18,113
Servicios administrativos y de distribución pagados a otras entidades	322	426
Gastos de administración	2,087	3,163
Impuesto sobre la renta (nota 8)	7,896	6,599
Otros egresos de la operación	<u>298</u>	<u>798</u>
 Total de egresos de la operación	 <u>22,726</u>	 <u>29,099</u>
 Resultado neto	 <u>\$ 79,064</u>	 <u>(74,177)</u>

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. Gerardo Díaz García
Contralor Normativo**RÚBRICA**

Lic. Rosa María García Nava
Contador General

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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
Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 9, Santa Fe, Ciudad de México, C.P. 01210

Estados de Valuación de Cartera de Inversión

31 de diciembre de 2019 y 2018

(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>
31 de diciembre de 2019													
Disponibilidades													
0.00%	Cuentas de cheques en dólares												
	40-133	8028615	CHD	0.100	-	-	106	106	-	\$ 19.162397	\$ 2	\$ 18.907500	\$ 2
	40-133	8028615	CHD	0.100	-	-	-	106	-	18.907500	-	18.907500	-
											<u>2</u>		<u>2</u>
Títulos para negociar													
96.04%	Inversión en instrumentos de patrimonio neto												
	<u>Empresas de servicios y bienes de consumo no básico</u>												
	RLH	A	I	-	BAJA	-	1,200,000	1,200,000	892,309,449	18.513516	<u>22,216</u>	18.440000	<u>22,128</u>
	<u>Empresas industriales</u>												
	VESTA	*	I	-	ALTA	-	1,585,024	1,562,524	606,457,078	27.235368	<u>43,169</u>	34.000000	<u>53,891</u>
	<u>Fibras</u>												
	DANHOS	13	CF	-	ALTA	-	1,965,020	1,965,020	1,418,757,304	22.834480	44,870	28.680000	56,357
	FIBRAMQ	12	CF	-	ALTA	-	2,165,000	2,165,000	765,700,000	20.193270	43,718	24.600000	53,259
	FIBRAPL	14	CF	-	ALTA	-	539,995	539,995	649,185,514	31.174197	16,834	41.880000	22,615
	FIBRAUP	18	CF	-	-	-	135,135	135,135	32,399,312	37.000000	5,000	37.000000	5,000
	FINN	13	CF	-	MEDIA	-	18,067,361	18,067,361	518,335,643	9.151502	165,344	7.260000	131,169
	FMTY	14	CF	-	MEDIA	-	5,188,898	5,188,898	638,024,785	11.629063	60,342	12.050000	62,526
	FSHOP	13	CF	-	MEDIA	-	71,490	71,490	485,374,094	7.471022	534	9.450000	676
	FUNO	11	CF	-	AAA(mex)	-	2,442,863	2,437,863	3,938,194,243	23.544608	57,516	29.290000	71,551
	TERRA	13	CF	-	ALTA	-	3,650,000	3,650,000	790,602,803	24.382663	<u>88,997</u>	31.020000	<u>113,223</u>
											<u>483,155</u>		<u>516,376</u>
3.96%	Deudores por reporto												
	BPA182	260219	IS	7.260	-	-	239,236	239,236	300,000,000	102.008981	<u>24,404</u>	102.050125	<u>24,414</u>
100%	Cartera total										\$ <u>572,946</u>	\$ <u>616,811</u>	

31 de diciembre de 2018

Disponibilidades

0.28% Cuentas de cheques en dólares

	40-133	8028615	CHD	0.100	-	-	85,759	85,759	-	\$ 18.868407	\$ 1,618	\$ 19.636800	\$ 1,684
	40-133	8028615	CHD	0.100	-	-	8	85,759	-	19.636800	-	19.636800	-
											<u>\$ 1,618</u>		<u>\$ 1,684</u>

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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
Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 9, Santa Fe, Ciudad de México, C.P. 01210

Estados de Valuación de Cartera de Inversión, continuación

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

%	Emisora	Serie	Tipo de Valor	Tasa al valor (%)	Calificación o bursatilidad	Días por vencer	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total
31 de diciembre de 2018													
Títulos para negociar													
99.21% Inversión en instrumentos de patrimonio neto													
<u>Empresas de servicios y bienes de consumo no básico</u>													
	RLH	A	1	-	MINIMA	-	666,500	666,500	884,809,574 \$	18.110260	\$ 12,070	\$ 18.500000	\$ 12,330
<u>Empresas industriales</u>													
	VESTA	*	1	-	ALTA	-	3,000,000	3,000,000	631,726,123	26.183563	78,551	26.830000	80,490
<u>Fibras</u>													
	DANHOS	13	CF	-	MEDIA	-	1,900,000	1,900,000	1,431,613,897	28.833274	54,783	23.230000	44,137
	FIBRAMQ	12	CF	-	ALTA	-	800,000	800,000	770,000,000	19.125657	15,301	17.690000	14,152
	FIBRAPL	14	CF	-	MEDIA	-	904,619	904,619	644,673,822	33.685446	30,472	30.300000	27,410
	FIBRAUP	18	CF	-	-	-	135,135	135,135	32,399,312	37.000000	5,000	37.000000	5,000
	FINN	13	CF	-	MEDIA	-	17,519,743	17,332,078	528,811,458	10.397853	182,168	9.810000	171,869
	FMTY	14	CF	-	MEDIA	-	4,137,419	4,137,419	636,043,197	11.981634	49,573	11.930000	49,359
	FSHOP	13	CF	-	MEDIA	-	146,118	146,118	487,288,737	9.733580	1,422	8.150000	1,191
	FUNO	11	CF	-	AAA(mex)	-	1,600,000	1,600,000	3,967,518,199	26.216927	41,947	21.840000	34,944
	TERRA	13	CF	-	ALTA	-	6,437,598	6,487,598	790,602,803	27.613517	177,765	23.360000	150,382
											558,431		498,444
0.51% Deudores por reporto	BONDESD	220512	LD	8.250	-	-	30,561	30,561	308,373,220	99.508287	3,041	99.553895	3,042
100.00%	Cartera total										\$ 653,711	\$ 595,990	

Ver 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. Gerardo Díaz García
Contralor Normativo

RÚBRICA

Lic. Rosa María García Nava
Contador General

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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 2019 y 2018

(Miles de pesos)

(1) Actividad del Fondo-

Fondo Inmobiliario Actinver, 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 discrecional, que tiene por objeto generar la apreciación del capital para los inversionistas mediante la inversión en valores nacionales relacionados con bienes raíces e infraestructura, a través de FIBRAS, acciones y Exchange Traded Funds (ETFs), 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 pequeños, medianos y grandes que buscan inversiones a largo 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 6 y 9).

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)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Transformación de sociedad de inversión a fondo de inversión-

El 10 de enero de 2014, se publicó el “Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en materia financiera y se expide la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras” (el Decreto), mediante el cual se abrogó la Ley de Sociedades de Inversión y entró en vigor la Ley de Fondos de Inversión. Asimismo, los fondos de inversión no contarán con Asamblea de Accionistas, Consejo de Administración ni Comisario, por lo que dichas funciones recaerán en la Administración de la Operadora en su carácter de Socio Fundador, así como en los miembros del Consejo de Administración de ésta. En el artículo trigésimo octavo de las disposiciones transitorias del Decreto, se estableció que las sociedades de inversión solicitarían a la Comisión la autorización de la reforma a sus estatutos sociales que contenga las cláusulas previstas en dicho Decreto aplicables a los fondos de inversión.

Derivado de lo anterior, la Comisión emitió opinión favorable para la transformación de sociedad a fondo de inversión el 24 de noviembre de 2016, mediante oficio No. 154/108622/2016 y mediante oficio No. 154/8600/2017 de fecha 11 de abril de 2017, la Comisión autorizó la transformación así como su inscripción ante el Registro Nacional de Valores (RNV) en los términos de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores.

A la fecha de la emisión de estos Estados Financieros el Fondo ha concluido el trámite legal de transformación por lo que ha iniciado la actualización de su prospecto y posteriormente realizará el canje de acciones correspondiente ante el S. D. Indeval.

(2) Autorización y bases de presentación-

El 30 de marzo de 2020, Alonso Madero Rivero, Director General de la Operadora, Rosa María García Nava, Contador General del Fondo y Gerardo Díaz García, 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.

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.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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); 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.

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.

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, incluyen la estimación del valor razonable de las inversiones en valores y de las operaciones por reporto.

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 hoja 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)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros son las mencionadas a continuación:

(a) Disponibilidades-

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

(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 el resultado por compra-venta por el diferencial entre el valor neto de realización y el valor en libros.

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 "Otras cuentas por pagar", según corresponda, en tanto no se efectúe la liquidación de las mismas.

(c) Operaciones de reporto-

Las operaciones de reporto generan una cuenta por cobrar que se valúa a su costo amortizado, reconociendo el interés en los resultados del ejercicio conforme se devenga y el colateral (valores recibidos) se presenta en cuentas de orden.

(d) 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.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(e) 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.

(f) 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 inversiones en valores y las operaciones de reporto que se muestran en los estados de valuación de cartera de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se sujetan a los parámetros de inversión que se incluyen en el Prospecto, el cual puede ser consultado en www.actinver.com.mx.

Con base en las disposiciones de la Comisión, el Fondo se clasifica como un fondo discrecional.

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.

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.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(5) Operaciones de reporto-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos presentados en los rubros de “Deudores por reporto” y “Colaterales recibidos” que muestran las transacciones realizadas por el Fondo, se integran a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deudores por reporto:	\$ <u>24,414</u>	<u>3,042</u>
Colaterales recibidos:		
Títulos gubernamentales:		
BPA182 260219	\$ 24,496	-
BONDESD 220512	<u>-</u>	<u>3,048</u>
	\$ <u>24,496</u>	<u>3,048</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los contratos de reporto tenían plazos de un día hábil.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses en operaciones por reporto ascendieron a \$706 y \$1,048, respectivamente y se incluyen en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

(6) Operaciones y saldos 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 el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el gasto ascendió \$12,123 y \$18,113, respectivamente y el pasivo a esa fecha por estos servicios ascendía a \$413 y \$371, respectivamente (ver nota 9).

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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)

(7) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social autorizado se encuentra integrado por 700,000,000 de acciones el cual se integra como se muestra a continuación:

<u>Capital</u>	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>	<u>Capital</u>
<u>Series</u>	<u>Emitidas</u>	<u>En tesorería</u>	<u>Exhibidas</u>	<u>razonable</u> <u>y contable</u>	<u>contable</u>
Fijo:					
A	26,316	-	26,316	\$ 47.754911	\$ 1,257
Variable:					
B	419,987,210	408,799,998	11,187,212	38.644964	432,328
D	60,000,000	59,868,115	131,885	39.108470	5,158
FF	104,993,052	101,308,675	3,684,377	47.754935	175,947
I	114,993,422	114,993,422	-	-	-
	<u>699,973,684</u>	<u>684,970,210</u>	<u>15,003,474</u>		<u>613,433</u>
	<u>700,000,000</u>	<u>684,970,210</u>	<u>15,029,790</u>	\$	<u>614,690</u>

El valor nominal unitario de las acciones que conforman el Capital Social Autorizado al 31 de diciembre de 2019 es de \$38.00 cada una, el cual se mantendrá en tanto no sea concluido el trámite de canje de los títulos ante el Indeval, S. D. (nota 1), con lo cual las acciones quedarán sin expresión de valor nominal, simultáneamente se estará actualizando el prospecto de información al público inversionista.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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 2018, el capital contable se integra como se muestra a continuación:

<u>Capital</u>	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>	<u>Capital</u>
<u>Series</u>	<u>Emitidas</u>	<u>En tesorería</u>	<u>Exhibidas</u>	<u>razonable</u> <u>y contable</u>	<u>contable</u>
Fijo:					
A	26,316	-	26,316	\$ 40.777308	\$ 1,073
Variable:					
B	419,987,210	405,508,792	14,478,418	34.035580	492,781
D	60,000,000	59,885,591	114,409	34.383848	3,934
FF	104,993,052	102,610,677	2,382,375	40.777325	97,146
I	114,993,422	114,993,422	-	-	-
	<u>699,973,684</u>	<u>682,998,482</u>	<u>16,975,202</u>		<u>593,861</u>
	<u>700,000,000</u>	<u>682,998,482</u>	<u>17,001,518</u>	\$	<u>594,934</u>

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;
- e) Determinar el capital contable al día de la valuación que sirve de base para determinar el precio por cada serie de acciones;

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- 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 del Fondo, de conformidad con el Prospecto, únicamente podrán ser adquiridas por quien se muestra a continuación:

Acciones Serie "B", en su clase B, sólo podrán ser adquiridas por personas físicas mexicanas o extranjeras, instituciones financieras que actúen por cuenta de fideicomiso cuyos fideicomisarios sean personas físicas que puedan adquirir directamente las acciones de esta serie y entidades que distribuyan las acciones del fondo de inversión

Acciones Serie "B" e "T".- Son para personas físicas y morales, respecto de las cuales se determinan distintas comisiones dependiendo del monto mínimo de inversión, pero que gozan de los mismos derechos corporativos.

Acciones Serie "D".- Sólo podrán ser adquiridas por distribuidoras de fondos de inversión.

Acciones Serie "FF".- Sólo podrán ser adquiridas por fondos de inversión (Fondos de Fondos) de Actinver y otras operadoras y por cuentas seleccionadas de Banca Privada.

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

(8) 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)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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 2019 y 0.46% en 2018), 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 2020, se establece en el artículo 21 de la Ley de Ingresos una tasa de retención de 1.45%.

El ISR reconocido por el Fondo en 2019 y 2018 fue de \$7,896 y \$6,599, respectivamente, que se reconoce en el Estado de Resultados en el rubro de “Impuestos sobre la renta”.

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

(9) Compromiso-

El Fondo tiene celebrado un contrato de prestación de servicios administrativos con la Operadora con vigencia indefinida (ver notas 1 y 6).

(10) 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)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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:

<u>Clasificación</u>	<u>Duración Promedio Ponderada</u> ⁽¹⁾
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

⁽¹⁾ 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)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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 forzosa 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)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, 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 (podría 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)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

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.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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-

<u>Límite VaR</u> <u>(%)</u>	<u>Horizonte</u> <u>Días</u>	<u>Promedio VaR/1</u> <u>4t 2019(%)</u>	<u>Consumo VaR</u> <u>4t 2019(%)</u>	<u>VaR Crédito /2</u> <u>29/12/2019(%)</u>	<u>VaR Liquidez /3</u> <u>29/12/2019(%)</u>
4.300%	1	1.183%	25.588%	0.000%	3.479%

1/ Promedio VaR de octubre a diciembre 2019, VaR calculado con modelo histórico con 252 observaciones al 95% de confianza y un horizonte de 1 día.

2/ VaR de crédito (pérdida no esperada).

3/ 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.

(11) Hecho posterior-

La Organización Mundial de la Salud ha declarado el brote de coronavirus COVID-19 como una pandemia global. Asimismo, en las últimas semanas los mercados financieros han mostrado 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.

Al 27 de marzo de 2020, 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 \$38.76074; a la serie B en \$31.14307; a la serie C en \$0; a la serie D en \$0; a la serie E en \$ 31.14417; a la serie FF en \$38.76076; a la serie M en \$ 31.14406 y a la serie I en \$0.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(12) 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 2021, de conformidad con la resolución modificatoria publicada el 4 de noviembre de 2019, que reforma el artículo único transitorio de la resolución publicada el 4 de enero de 2018.

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