

## Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración .....	2
[110000]	Información general sobre estados financieros .....	16
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	26
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	27
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	28
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	29
[610000]	Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores - Acumulado Actual.....	31
[610000]	Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores - Acumulado Anterior.....	32
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos y pasivos .....	33
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	35
[800500]	Notas - Lista de notas.....	36
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	84
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	105

## [105000] Comentarios de la Administración

### Comentarios de la administración [bloque de texto]

---

Durante el Cuarto Trimestre 2021 el FIBRATC pagó un rendimiento de 0.37%, mientras que el IPyC con dividendos pago 4.83%

Se realizó el rebalanceo el 17 de diciembre de 2021.

---

### Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

---

#### Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14 (antes Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 80705 FIBRATC 14) (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver - Dirección Fiduciaria) (el Fideicomiso), fue constituido como fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles indizados el 16 de octubre de 2014. El contrato de fideicomiso fue firmado por Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México, con el carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente) y Fideicomisario en último lugar; BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (el Administrador de Inversiones) y, actuando como Fiduciario, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver - Dirección Fiduciaria (el Fiduciario o Actinver), con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el Representante Común). Los Fideicomisarios en primer lugar del Fideicomiso son los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados (CB's o Certificados) que emita el mismo. El domicilio social y domicilio principal de sus negocios se encuentra en Montes Urales No. 620, Col. Lomas de Chapultepec, IV Sección, C. P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

El Fideicomitente constituyó el Fideicomiso con la finalidad de que el Fiduciario, con base en la instrucción de emisión que le entregó por escrito el Fideicomitente, procediera a la emisión y colocación de CB's (FIBRATC 14), para obtener recursos con el fin de que el Fiduciario, a través del Fideicomiso y mediante la participación del Administrador de Inversiones al amparo del Contrato de Administración de Inversiones, invierta dichos recursos en el mercado de valores buscando obtener resultados de inversión que correspondan generalmente al rendimiento total (antes de gastos), del índice S&P FIBRA (el Índice), el cual es definido, diseñado y

publicado por la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (la BMV), los instrumentos referidos a dichos valores, emitidos por las emisoras no son patrocinados, avalados, vendidos o promovidos por la BMV, en función de la variaciones de precios de una muestra balanceada ponderada y representativa de las series accionarias más bursátiles de las empresas que cotizan en la BMV por dicha actividad económica.

Con fecha 9 de noviembre de 2020, los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "FIBRATC 14" (los Certificados Bursátiles), celebraron una asamblea en la cual aprobaron, entre otras cosas, la sustitución del Fiduciario que en ese momento era Nacional Financiera, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo - Dirección Fiduciaria (Fiduciario Sustituido) por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Fiduciario Sustituto) y la sustitución del Representante común Banco INVEX, S. A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (Representante Común Sustituido) por Monex Casa de Bolsa, S. A., de C.V., Monex Grupo Financiero (Representante Común Sustituto).

Con fecha 26 de febrero de 2021, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) autorizó la sustitución y para tal efecto se aprobó la suscripción del convenio de sustitución del fiduciario y del representante común, la celebración del convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso, así como la celebración y modificaciones a los demás documentos de la emisión que fuesen aplicables para instrumentar la sustitución.

Con fecha 8 de marzo de 2021 el Fiduciario Sustituido concluyó con sus funciones y el 9 de marzo de 2021, el Fiduciario Sustituto comenzó a operar como fiduciario del Fideicomiso, apegándose a las obligaciones estipuladas en el contrato.

El contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario deberá llevar a cabo las siguientes actividades principales:

- a. Guardar, conservar, administrar y mantener la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso.
- b. Emitir los CB's de conformidad con la instrucción de emisión que le entregue por escrito el Fideicomitente.
- c. Celebrar con cada participante autorizado aprobado por el Administrador de Inversiones, un contrato de participante autorizado.
- d. Recibir las órdenes de creación y órdenes de cancelación emitidas por los representantes específicamente facultados de los participantes autorizados y realizar todas las operaciones necesarias para emitir o cancelar CB's de conformidad con dichas órdenes de creación y órdenes de cancelación.
- e. Recibir, administrar y liquidar las operaciones que celebre el Administrador de Inversiones.
- f. En su caso, pagar las distribuciones de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.
- g. Celebrar con el Administrador de Inversiones el Contrato de Administración de Inversiones.
- h. Suscribir todos aquellos escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean propuestos por el Administrador de Inversiones y que sean necesarios a fin de realizar la emisión de los CB's y mantener su registro, incluyendo cualquier gestión o promoción ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la Comisión Bancaria, la BMV o el S. D. INDEVAL, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. (INDEVAL), el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.

Llevar a cabo la inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV), el listado en la BMV de los CB's y llevar a cabo la oferta pública de los CB's, para el caso de nuevas emisiones el Fiduciario requerirá instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones para llevar a cabo dichas actividades

- i. Publicar diariamente el archivo de composición de cartera que le sea proporcionado por el Administrador de Inversiones, a través de los medios establecidos por la BMV para dichos efectos.

- j. Abrir, mantener y administrar de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones, la cuenta correspondiente a los CB's. El Fiduciario podrá abrir aquellas cuentas o subcuentas adicionales que sean necesarias o convenientes para administrar los activos, de conformidad con instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones.
- k. Aplicar las cantidades líquidas depositadas en la cuenta al pago de los gastos incluidos y la comisión del Fideicomitente, así como para pagar, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones, los gastos excluidos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso (nota 12).
- l. Ejercer cualesquiera derechos relacionados con la cartera, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.
- m. Celebrar operaciones de préstamos de valores, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.
- n. De conformidad con lo establecido en la fracción II de la Disposición 4.005.00 del reglamento interior de la BMV, el Fiduciario con la información generada por este o bien por la parte correspondiente deberá proporcionar a la BMV la información a que se refiere la disposición 4033.00 de su reglamento interior, así como aquella a que se refiere la sección segunda del capítulo quinto del título cuarto del mismo reglamento en lo que se refiere al patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario reconoce que en caso de incumplimiento de dicha obligación le podrán ser aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el título décimo primero del propio reglamento. En términos del segundo párrafo del inciso a), numeral II de la disposición 4005.00 del reglamento interior de la BMV, el Fideicomitente tendrá la obligación de vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar oportunamente a los funcionarios que den cumplimiento a lo dispuesto anteriormente.
- o. Preparar y presentar, ante cualquier autoridad o particular, todos los avisos, declaraciones, informes u otras promociones (incluyendo gubernamentales, regulatorias, fiscales, contables y otras) que sean necesarios en términos de las disposiciones legales aplicables o que sean convenientes para lograr los fines del Fideicomiso, para lo anterior el Fiduciario por instrucciones del Administrador de Inversiones celebrará contratos con terceros para llevar a cabo dichas actividades.
- p. En caso de que sea necesario, firmar cualesquiera documentos que el Administrador de Inversiones le solicite por escrito con el fin de proteger el patrimonio del Fideicomiso y llevar a cabo su administración.
- q. Contratar, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones, al auditor externo a fin de que lleve a cabo la revisión y el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso, en el entendido que, dicho auditor externo deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto por la ley aplicable, incluyendo sin limitar, cualquier requisito establecido por las disposiciones de carácter general aplicables a la entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE).
- r. Contratar y celebrar cualesquiera contratos con terceros (de manera enunciativa, más no limitativa, contratos de prestación de servicios de hosting y de diseño), de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, para la comercialización y promoción de los Certificados y para la creación, operación y administración de una página de internet que sirva para dar a conocer información de los Certificados, en términos de la legislación aplicable.
- s. Proporcionar por medios electrónicos al Representante Común y a las autoridades correspondientes que se requiera, (i) dentro de los 120 (ciento veinte) días siguientes al cierre de cada ejercicio social del Fideicomiso, en términos de las disposiciones legales aplicables, un ejemplar de los estados financieros auditados del Fideicomiso correspondientes a dicho ejercicio, y (ii) cualesquier documentos que le sean razonablemente requeridos para el ejercicio de su encargo, en términos de las

disposiciones legales aplicables y de los Documentos de la Emisión, dentro de los plazos correspondientes El cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven del contrato de Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente y/o de los Fideicomisarios.

- t. Preparar y, en su caso, presentar a los Tenedores, por conducto del Representante Común, o en caso de que sea requerido en una Asamblea de Tenedores la información que al efecto sea requerida de conformidad con lo establecido en el contrato.
- u. Preparar y, en su caso presentar, ante cualquiera autoridad gubernamental la información relativa a la situación patrimonial del Fideicomiso.
- v. Celebrar cualquier contrato o convenio, suscribir cualquier instrumento, título de crédito o cualquier otro documento que sea necesario o conveniente para lograr los fines del presente Fideicomiso siempre y cuando cualesquiera de los actos anteriores hayan sido previamente instruidos por escrito por la parte que deba formular la instrucción en los términos del presente Fideicomiso; en el entendido que cualesquiera de dichos convenios o contratos no deberán modificar los términos del presente Contrato y deberán ser aprobados previamente por el Administrador de Inversiones.
- w. Otorgar, por Instrucciones del Administrador de Inversiones, los poderes para pleitos y cobranzas y/o actos de administración y/o especiales que sean necesarios o convenientes para lograr los fines del presente Fideicomiso y/o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.
- x. De conformidad a las Instrucciones del Administrador de Inversiones, llevar a cabo cualesquiera otros actos que se consideren necesarios o recomendables con miras al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.
- y. Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE que le sean aplicables, en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Administrador de Inversiones en ausencia de comité técnico en el presente Fideicomiso y por el Fiduciario (de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE.
- z. En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo de conformidad con el contrato, los documentos de la emisión y con la ley aplicable.
- aa. De conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, suscribir cualesquiera contratos, términos y condiciones u otros documentos con el Representante Común en relación con el alcance de sus servicios en dicho carácter al amparo del presente Fideicomiso.

El cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven del contrato de Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente y/o de los Fideicomisarios.

El Fideicomiso no tiene personal propio, por lo que la administración se realiza a través de los servicios administrativos recibidos del Fiduciario, por consiguiente, no se encuentra obligado a reconocer pasivos laborales ni participación de los trabajadores en la utilidad, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo vigente.

**Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos del fideicomiso [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]**

---

No aplica

---

## La operación de bursatilización [bloque de texto]

---

### 1. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

#### a) **Patrimonio del Fideicomiso**

##### i) Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos

En mayo de 2015, la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y S&P Dow Jones Indices (S&P DJI) firmaron un acuerdo de operación y licencia de índices.

La relación entre la BMV y S&P DJI, uno de los líderes mundiales en la industria de índices, garantiza que la familia de índices actuales de la BMV se adapte a los estándares internacionales y que adquiera visibilidad en los mercados globales mediante los amplios canales de distribución con los que cuenta S&P DJI. El acuerdo también incluye la creación de nuevos índices para el mercado mexicano.

Los índices actuales de la BMV y los nuevos índices tendrán la marca S&P/BMV (de ahora en adelante los Índices).

En el marco del acuerdo, S&P DJI y BMV han convenido que los Índices serán gobernados por el Comité de Índices integrado por S&P DJI y BMV.

S&P DJI será el administrador de los índices considerando los principios de la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO, por sus siglas en inglés).

Igualmente, S&P DJI se encargará de la producción, otorgamiento de licencias y distribución de los índices que pertenezcan a la marca S&P/BMV, así como de la producción de valores intra-día de los Índices. La Bolsa Mexicana de Valores seguirá siendo responsable del otorgamiento de licencia de los valores intra-día de los índices.

La BMV como S&P DJI no serán responsables por cualquier perjuicio, ganancia anticipada, pérdida por suspensión de operaciones o incrementos en los gastos de operación, perjuicios de buena fe, perjuicios por la venta de o la compra de o por los títulos opcionales, daños consecuenciales, incidentales, indirectos, punitivos o especiales, aun cuando la BMV o S&P DJI hayan sido avisadas de la posibilidad de dichos daños.

Los Instrumentos referidos a dichos valores, emitidos por la Emisora no son patrocinados, avalados, vendidos o promovidos por la BMV, como tampoco por S&P DJI.

La BMV, como S&P DJI no hacen declaración alguna sobre la recomendación de invertir en sus productos.

Asimismo, la licencia de uso antes referida no implica que la BMV como S&P DJI avalen, sugieran la compra o venta, o esté involucradas en el proceso de oferta pública de los Instrumentos. La BMV como S&P DJI no garantizan la exactitud o la constancia en el cálculo de sus productos o de cualquier información relacionada con dichos valores. Tampoco garantizan los resultados a obtener por la Emisora, por los inversionistas o por cualquier otra entidad o persona, derivados del uso de los valores respectivos o de cualquier información relacionada con dichos valores.

La BMV como S&P DJI de ninguna forma garantizan y expresamente se deslindan de cualquier recomendación o garantía relativa a la negociación o bondad para un propósito o uso particular con respecto a sus productos.

Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso la BMV y S&P DJI asumirán responsabilidad alguna por cualquier tipo de pérdida o daños sufridos por cualquier entidad o persona, aún y cuando se les haya planteado la posibilidad de sufrir dichas pérdidas o daños como consecuencia del uso de sus productos o de cualquier información relacionada con dichos valores.

Por último, la BMV como S&P DJI no quedarán obligadas a asumir compromisos, garantizar o indemnizar de manera alguna a cualquier persona por el comportamiento de los precios de los Valores, así como por la comisión involuntaria de errores u omisiones, o por la suspensión que se haga de la estimación y difusión de dichos Valores.

#### **Objetivo:**

Bolsa Mexicana de Valores desarrolló un Índice dedicado a los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS), dicho Índice se ha denominado Índice S&P/BMV FIBRAS. Estos vehículos de financiamiento de bienes raíces son una nueva clase de activos que son colocados en la Bolsa Mexicana de Valores, y el cual ha demostrado tener un comportamiento en su rendimiento distinto al del mercado accionario en lo general.

El Índice S&P/BMV FIBRAS constituye un fiel indicador de las fluctuaciones del precio de los certificados de FIBRAS en el mercado de capitales, considerando dos conceptos fundamentales:

Representatividad.	La muestra que lo compone, refleja el comportamiento y la dinámica operativa de esta clase de activos.
Invertibilidad.	Los pesos relativos de la muestra se definen en función del importe operado en Bolsa, así- se asegura que el Índice responde a las necesidades de operatividad y liquidez del mercado mexicano.

El índice S&P/BMV FIBRAS Index® busca medir el rendimiento de los Fideicomisos de Inversión y Bienes Raíces (FIBRAS) de mayor tamaño y liquidez, que están listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Los componentes del índice son ponderados por su valor operado sujeto a un límite de 25% por acción.

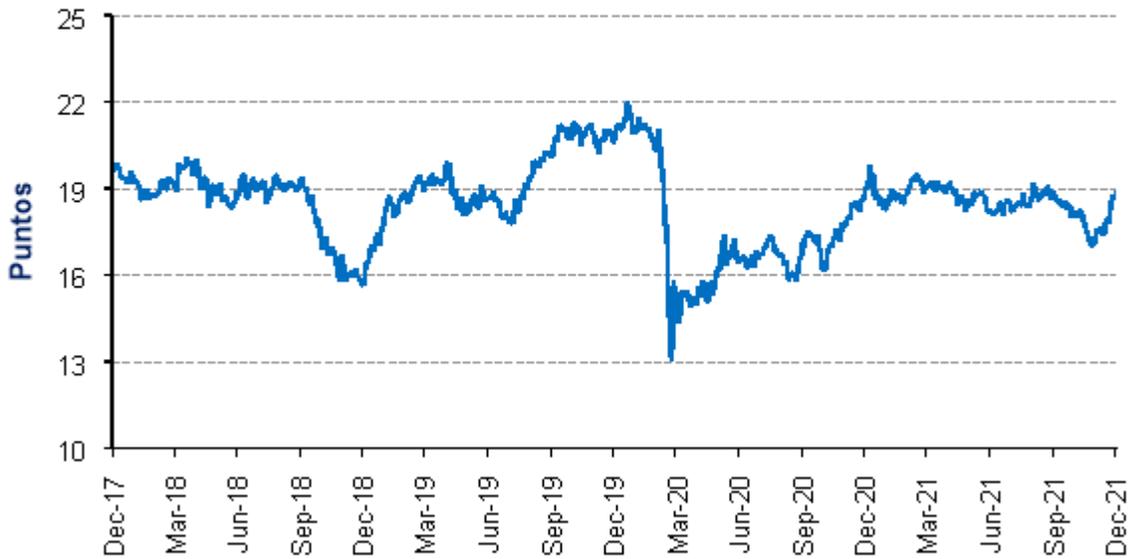
Para mayor referencia, consultar en el siguiente link:

**<https://espanol.spindices.com/indices/equity/sp-bmv-fibras-index>**

**A continuación, se presenta una gráfica en la que se ilustra el comportamiento del Índice Subyacente**

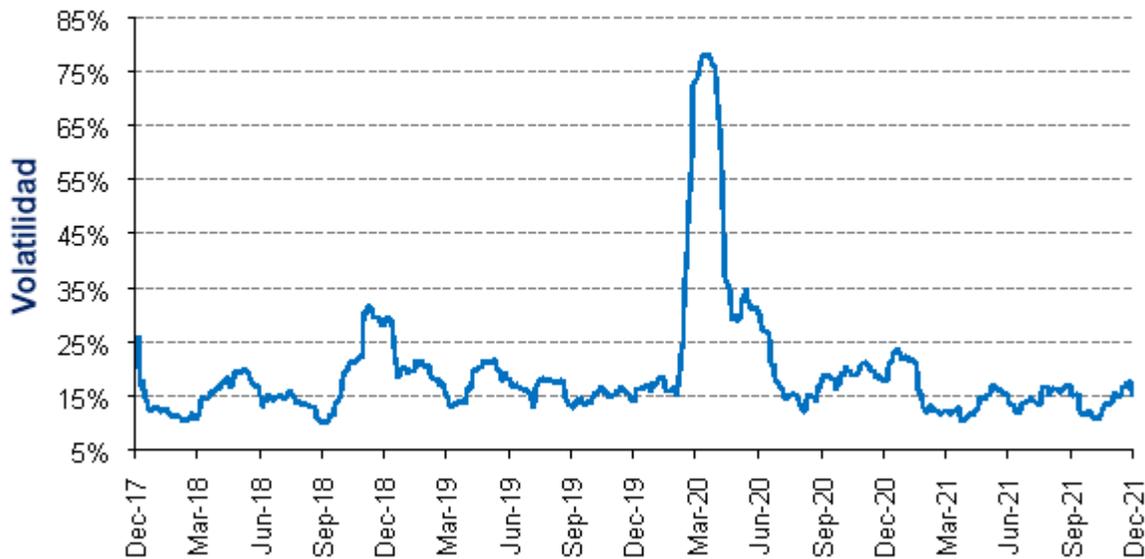
*Comportamiento Diario al 31 de diciembre de 2021*

### Comportamiento Diario del Índice S&P/BMV FIBRAS Index®



Volatilidad Histórica del Índice al 31 de diciembre de 2021

### Índice S&P/BMV FIBRAS Index® Volatilidad Histórica 30 días



FUENTE: BBVA

Emisoras que conforman la muestra del Índice S&P/BMV FIBRAS Index® al 31 de diciembre de 2021:

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles**

**Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC

Trimestre: 4D Año: 2021

Nombre Emisora	Emisora	Serie	%
Prologis Property Mexico SA de CV	FIBRAPL	14	15.09%
Fibra Macquarie	FIBRAMQ	12	0.20%
Fibra Danhos	DANHOS	13	15.49%
Terrafina	TERRA	13	7.85%
Fibra Shop	FSHOP	13	7.67%
Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	FNOVA	17	1.08%
Fibra Monterrey	FMTY	14	8.13%
Fibra Inn	FINN	13	0.08%
Fibra Hotelera	FIHO	12	25.70%
Fibra Uno	FUNO	11	18.70%

FUENTE: BBVA

**i.i) Desempeño de los Activos**

Al cierre de 2019, 2020 y al 31 de diciembre de 2021 los ingresos generados durante el período como producto de los derechos pagados por las emisoras que conforman la muestra son los siguientes:

EMISORAS	DIRENDOS POR EMISORAS						2021	Total general
	2019	2020	2021					
			1-T	2-T	3-T	4-T		
DANHOS 13	\$1,198,113	\$668,541	\$838,746	\$692,726	\$1,093,015	\$1,141,348	\$3,765,835	\$5,632,489
FIBRAHD 15	\$7,236	\$23,999	\$3,085	\$13,683			\$16,768	\$48,003
FIBRAMQ 12	\$1,130,809	\$1,054,637	\$1,008,074	\$907,999	\$1,070,796		\$2,986,669	\$5,172,315
FIBRAPL 14	\$746,661	\$774,345	\$236,088	\$512,630	\$612,458	\$625,908	\$1,987,084	\$3,508,090
FIHO 12	\$422,696	\$65,274	\$0	\$0			\$0	\$487,970
FINN 13	\$33,261	\$25,430	\$0	\$0			\$0	\$58,691
FMTY 14	\$15,962	\$137,549	\$92,526	\$161,413	\$258,672	\$290,582	\$803,192	\$956,703
FSHOP 13	\$57,665	\$9,980	\$19,553	\$24,220	\$1,901	\$1,911	\$47,585	\$115,230
FUNO 11	\$2,274,895	\$1,491,262	\$580,050	\$1,099,198	\$1,232,494	\$1,382,992	\$4,294,734	\$8,060,891
TERRA 13	\$2,378,390	\$2,065,692	\$1,147,518	\$1,416,992	\$1,245,007	\$1,160,152	\$4,969,669	\$9,413,751
FNOVA					\$13,236	\$13,319	\$26,554	\$26,554
<b>Total general</b>	<b>\$8,265,688</b>	<b>\$6,316,709</b>	<b>\$3,925,639</b>	<b>\$4,828,860</b>	<b>\$5,527,578</b>	<b>\$4,616,213</b>	<b>\$18,898,290</b>	<b>\$33,480,687</b>

**i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del período**

Al cierre de diciembre de 2019, 2020 y 2021 los activos mantenidos en la cuenta eran los siguientes, considerando operaciones liquidadas y pactadas al último día hábil del mes reportado:

Fecha: 31/12/2019

Serie	Títulos Disponibles	Títulos Totales	Precio Cierre	Valor Cierre
<b>2-2100 FIDEICOMISO 80705 FIBRATC</b>				
DANHOS - CF - 13	574,236	574,236	28.68000000	16,469,088.48
FIBRAHD - CF - 15	34,398	34,398	8.27000000	284,471.46
FIBRAMQ - CF - 12	624,348	624,348	24.60000000	15,358,960.80
FIBRAPL - CF - 14	413,802	413,802	41.88000000	17,330,027.76
FIHO - CF - 12	357,102	357,102	8.92000000	3,185,349.84
FINN - CF - 13	85,257	85,257	7.26000000	618,965.82
FMTY - CF - 14	38,502	38,502	12.05000000	463,949.10
FSHOP - CF - 13	18,576	18,576	9.45000000	175,543.20

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles**

**Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC Trimestre: 4D Año: 2021

FUNO - CF - 11	970,650	970,650	29.29000000	28,430,338.50
TERRA - CF - 13	884,790	884,790	31.02000000	27,446,185.80
	<b>4,001,661</b>	<b>4,001,661</b>	<b>201.42000000</b>	<b>109,762,880.76</b>

Fecha: 31/12/2020

Serie	Títulos Disponibles	Títulos Totales	Precio Cierre	Valor Cierre
<b>2-2100 FIDEICOMISO 80705 FIBRATC</b>				
DANHOS - CF - 13	884,208	884,208	24.32000000	21,503,938.56
FIBRAHD - CF - 15	46,136	46,136	4.90000000	226,066.40
FIBRAMQ - CF - 12	822,232	822,232	28.16000000	23,154,053.12
FIBRAPL - CF - 14	490,590	490,590	44.64000000	21,899,937.60
FIHO - CF - 12	669,446	669,446	4.31000000	2,885,312.26
FINN - CF - 13	60,369	60,369	4.05000000	244,494.45
FMTY - CF - 14	295,460	295,460	11.57000000	3,418,472.20
FSHOP - CF - 13	75,366	75,366	7.64000000	575,796.24
FUNO - CF - 11	1,708,849	1,708,849	22.50000000	38,449,102.50
TERRA - CF - 13	1,200,405	1,200,405	30.68000000	36,828,425.40
	<b>6,253,061</b>	<b>6,253,061</b>	<b>182.77000000</b>	<b>149,185,598.73</b>

<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Emisora	Serie	Títulos	Precio	Valor razonable
DANHOS	13	2,293,300	23.1	52,975,230.00
FIBRAMQ	12	1,983,030	26.23	52,014,876.90
FIBRAPL	14	1,431,840	56.83	81,371,467.20
FIHO	12	1,172,870	5.7	6,685,359.00
FINN	13	292,220	3.14	917,570.80
FMTY	14	1,546,030	12.27	18,969,788.10
FNOVA	17	55,860	25.48	1,423,312.80
FSHOP	13	295,640	6.53	1,930,529.20
FUNO	11	4,098,870	21.64	88,699,546.80
TERRA	13	1,900,760	28.67	54,494,789.20
Total		<b>15,070,420</b>	<b>209.59</b>	<b>359,482,470</b>

**i.iii) Variación en saldo y en número de activos**

En el período de 1 de enero al 31 de diciembre 2021 se registró la siguiente variación en los activos del Fideicomiso:

EMISORA	SERIE	POSICIÓN INICIAL DEL PERIODO	CREACIONES	CANCELACIONES	COMPRA S	VENTA S	DISTRIBUCIONE S	POSICIÓN FINAL DEL PERIODO
DANHOS	13	2,195,840	35,825	11,695	78,394	4,874	-	2,293,490
FIBRAHD	15	0					-	0
FIBRAMQ	12	2,253,932	47,941	12,005	16,696	323,534	-	1,983,030
FIBRAPL	14	1,141,724	6,074	6,081	292,750	2,437	-	1,432,030
FIHO	12	1,116,156	18,285	5,945	46,811	2,437	-	1,172,870
FINN	13	157,356	3,914	838	132,163	375	-	292,220
FMTY	14	1,183,084	22,659	6,302	348,928	2,249	-	1,546,030
FSHOP	13	11,656	3,174	62	41,092		-	55,860
FUNO	11	3,738,944	62,042	19,915	321,102	3,806,533	-	295,640
TERRA	13	2,720,736	34,486	14,481	2,229,504	871,175	-	4,089,060
FNOVA	17	28,764	741	153	1,871,598		-	1,900,950
FIBRATC	14	2,481,200,000	500,000	500,000			-	2,481,200,000

**i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento**

No aplica.

**i.v) Garantía sobre los activos**

No aplica.

**i.vi) Emisiones de valores**

Durante el período de 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 no se han efectuado emisiones de valores respaldados por los mismos bienes, derechos o valores Fideicomitados.

**ii. Desempeño de los valores emitidos**

***Pago de Distribuciones durante el período***

Los Tenedores tendrán derecho a recibir Distribuciones (en caso de haberlas), de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones y los Documentos de la Emisión.

A continuación, se muestran las cantidades pagadas a los tenedores por concepto de distribución de efectivo:

FECHA DE PAGO	CBS	RAZÓN	IMPORTE
05-ene-21	7,900,000	0.0030496	\$24,091.84
29-ene-21	7,900,000	0.05255	\$415,145.00
11-feb-21	8,600,000	0.0948997	\$816,137.42
19-mar-21	12,500,000	0.2154205	\$2,692,756.25
06-may-21	15,500,000	0.03558	\$551,490.00
10-may-21	15,500,000	0.11584	\$1,795,520.00
14-may-21	15,500,000	0.092978	\$1,441,159.00
16-jun-21	18,400,000	0.052065	\$957,996.00
30-jul-21	18,700,000	0.04177000	\$781,099.00
06-ago-21	18,700,000	0.06657789	\$1,245,006.63
09-ago-21	18,700,000	0.12434000	\$2,325,158.00
22-sep-21	18,800,000	0.06688000	\$1,257,344.00
29-oct-21	18,800,000	0.00410000	\$706,880.00
11-nov-21	18,800,000	0.03350000	\$2,522,960.00
18-nov-21	18,800,000	0.06240000	\$1,173,120.00
<b>TOTAL</b>			<b>\$18,705,863.14</b>

**Valores emitidos**

A continuación, se muestra el comparativo al cierre de diciembre de 2021 y 2020, relativo al número de certificados en circulación, unidades mínimas de conversión, el valor teórico del fideicomiso, valor teórico de la unidad y el precio del certificado:

FECHA	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>SERIE</b>	14	14	14
<b>NUMERO DE CERTIFICADOS EMITIDOS</b>	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
<b>NUMERO DE CERTIFICADOS EN CIRCULACION</b>	5,400,000	7,900,000	19,000,000
<b>UNIDADES MINIMAS DE CONVERSIÓN</b>	54	79	190
<b>VALOR TEORICO DEL FIDEICOMISO</b>	110,731,529.77	149,226,175.61	359,818,905.50
<b>VALOR TEORICO DE LA UNIDAD</b>	2,050,583.88	1,888,938.93	1,893,783.71
<b>PRECIO TEORICO POR CERTIFICADO</b>	20.5058	18.8894	18.9378

Los activos correspondientes a cada unidad establecida en el Archivo de Composición de Cartera publicado al 31 de diciembre de 2021:

Emisora	Serie	ISIN	Acciones
DANHOS	13	MXCFDA020005	12,070
FIBRAMQ	12	MXCFFIU00002	10,437
FIBRAPL	14	MXCFFI170008	7,536
FIHO	12	MXCFFI0T0005	6,173
FINN	13	MXCFFI0V0001	1,538
FMTY	14	MXCFFM010000	8,137
FNOVA	17	MXCFFN040006	294
FSHOP	13	MXCFFS000005	1,556
FUNO	11	MXCFFU000001	21,573
TERRA	13	MXCFTE0B0005	10,004
<b>EFECTIVO</b>			<b>1,770.71</b>

---

## Patrimonio del fideicomiso [bloque de texto]

---

### EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO (EL "PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO") SE INTEGRARÁ POR:

a) La Aportación Inicial;

b) Los activos e Ingresos mantenidos en la Cartera;

c) Los recursos en efectivo que sean transmitidos de tiempo en tiempo a la Cuenta del Fideicomiso de conformidad con Ordenes, en la forma de Ingresos o derivado de la venta de activos, con el objeto que el Fiduciario: (i) liquide las operaciones que celebre el Administrador de Inversiones con base en instrucciones por escrito de dicho Administrador de Inversiones (ii) pague los Gastos Incluidos, la Comisión del Fideicomitente y/o los Gastos Excluidos con base en instrucciones por escrito del Administrador de Inversiones;

d) Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente o, de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, cualquier otra persona al Fideicomiso; y

e) Con las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa.

Para efecto del registro contable las aportaciones del Fideicomitente se reflejan como incremento del patrimonio y los canjes de CB's por acciones como disminuciones del mismo.

El resultado por valuación de las acciones corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la inversión a la fecha de que se trate y el último valor en libros. Los ajustes resultantes se reconocerán en el patrimonio del Fideicomiso.

A la extinción del Fideicomiso y previo cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, el Fiduciario entregará a los tenedores de los CB's los remanentes del patrimonio del Fideicomiso que en su caso hubiere.

---

## Información relevante del periodo [bloque de texto]

---

1. No existieron factores de riesgo adicionales que pudieran afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

## El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles

### Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14

Clave de Cotización: FIBRATC

Trimestre: 4D Año: 2021

---

2.No se presentaron modificaciones a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Emisión.

3.No existió ningún incumplimiento en los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Emisión

4.No existen procedimientos legales en contra del originador, administrador u operador de los activos, fiduciario.

5.No existieron procesos legales que hubieren terminado durante el período cubierto por el reporte.

6.No hubo cambio del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados y su forma de organización.

29 de octubre de 2020: Información para la Asamblea General de Tenedores.

9 de noviembre de 2020: Asamblea General de Tenedores en la que se aprobó i) la sustitución de Nacional Financiera, S.N.C., I.B.D. como fiduciario, ii) la designación de Banco Actinver, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Actinver como fiduciario, iii) la sustitución de Banco Invex, S.A., I.B.M., Invex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores, y iv) la designación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores.

17 de diciembre de 2020: Contratos de Participante Autorizado.

17 de diciembre de 2020: Aviso a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios FIBRATC 14 por rebalanceo.

---

### Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

---

No existen terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.

---

**[110000] Información general sobre estados financieros**

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14
<b>Clave de cotización:</b>	FIBRATC
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2021-12-31
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	01/01/2021 al 31/12/2021
<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	Miles de Pesos
<b>Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:</b>	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer
<b>Número de Fideicomiso:</b>	4825
<b>Número de Trimestre:</b>	4D
<b>Fecha de opinión sobre los estados financieros:</b>	2021-01-01 al 2021-12-31

**Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros**  
**[bloque de texto]**

Los presentes estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las Disposiciones), establecidas por la Comisión Bancaria.

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras en pesos)

Activo	<u>Nota</u>	2021	2020
--------	-------------	------	------

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización:	FIBRATC	Trimestre:	4D	Año:	2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 6	\$	1,569,548	\$	840,433
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	4, 5, 7 y 13		359,482,470		149,185,599
Otras cuentas por cobrar			-		303,447
Deudor por liquidación de Operaciones			24,509		-
<b>Total del activo</b>			<b>361,076,527</b>		<b>150,329,479</b>
<b>Pasivo:</b>					
Pasivos acumulados	8		1,257,621		1,103,303
<b>Total del pasivo</b>			<b>1,257,621</b>		<b>1,103,303</b>
<b>Patrimonio:</b>					
Patrimonio			302,686,404		104,390,585
Resultados acumulados			57,132,502		44,835,591
<b>Total del patrimonio</b>			<b>359,818,906</b>		<b>149,226,176</b>
Compromisos					
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	12	\$	<b>361,076,527</b>	\$	<b>150,329,479</b>

Estados de resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Margen financiero:</b>			
Resultado por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros		\$ 2,658,635	14,474,252
Pérdida por compraventa de instrumentos financieros		(8,080,210)	(1,405,369)
Utilidad por compraventa de instrumentos financieros		795,626	717,321
Ingresos por dividendos	11	18,898,290	6,316,712
Otros Ingresos		1,465,740	-
<b>Total de margen financiero</b>		<b>15,738,081</b>	<b>20,102,916</b>
<b>Gastos:</b>			
Honorarios	12	(1,541,410)	(1,111,109)

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC Trimestre: 4D Año: 2021

Impuestos y derechos		(425,089)	(175,466)
Comisiones pagadas	12	(506,212)	(86,669)
Otros gastos de administración		(968,459)	-
<b>Total de gastos</b>		<b>(3,441,170)</b>	<b>(1,373,244)</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>\$ 12,296,911</b>	<b>18,729,672</b>

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		\$ 84,625,611	26,105,919	110,731,530
Aumento por emisión de certificados	10	146,381,588	-	146,381,588
Disminución por cancelación de certificados	10	(120,418,321)	-	(120,418,321)
Distribución de remanentes	10	(6,198,293)	-	(6,198,293)
Resultado del ejercicio		-	18,729,672	18,729,672
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>104,390,585</b>	<b>44,835,591</b>	<b>149,226,176</b>
Aumento por emisión de certificados	10	215,746,308		215,746,308
Disminución por cancelación de certificados	10			-
Distribución de remanentes	10	(17,450,489)		(17,450,489)
Resultado del ejercicio		-	12,296,911	12,296,911
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>\$ 302,686,404</b>	<b>57,132,502</b>	<b>359,818,906</b>

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en pesos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	\$ 12,296,910	18,729,672
Ganancia en instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	<u>(2,658,635)</u>	<u>(14,474,252)</u>
<b>Subtotal</b>	<b>9,638,275</b>	<b>4,255,420</b>
Cambios en:		
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	(207,080,359 )	(24,948,466)
Otras cuentas por cobrar	(278,938)	(302,133)
Pasivos acumulados	<u>154,318</u>	<u>316,459</u>
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>	<b>(197,566,704 )</b>	<b>(20,678,720)</b>
Actividades de financiamiento:		
Aumento por emisión de certificados bursátiles	215,746,308	146,381,588
Disminución por la cancelación de certificados bursátiles	-	(120,418,321)
Distribución de remanentes	<u>(17,450,489)</u>	<u>(6,198,293)</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	<u>198,295,819</u>	<u>19,764,974</u>
<b>(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>729,115</b>	<b>(913,746)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	<u>840,433</u>	<u>1,754,179</u>
Al final del año	<u>\$ 1,569,548</u>	<u>840,433</u>

---

**Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]**

---

---

**Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]**

---

C.P.C Paul Scherenberg Gómez

---

**Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]**

---



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.  
Manuel Ávila Camacho 176 P1,  
Reforma Social, Miguel Hidalgo,  
C.P. 11660, Ciudad de México  
Teléfono: +01 (55) 5246 8300  
kpmg.com.mx

## Informe de los Auditores Independientes

### A la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, a Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver – Dirección Fiduciaria y al Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México del

Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825:

(Pesos)

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### 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 Fideicomiso 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.

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Aguascalientes, Ags.  
Cancún, Q. Roo.  
Ciudad de México.  
Ciudad Juárez, Chih.  
Culiacán, Sin.  
Chihuahua, Chih.

Guahimán, Jal.  
Hermosillo, Son.  
León, Gto.  
Meridá, S.C.  
Monterrey, N.L.  
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.  
Rayón, Tamps.  
Saltillo, Coah.  
San Luis Potosí, S.L.P.  
Tijuana, B.C.



**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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

**Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados por \$359,482,470 en el estado de situación financiera**

Ver nota 7 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El rubro de instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados representa el 99.56% del total de los activos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021. Los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados se valúan a su valor razonable con base en los precios proporcionados por proveedores de precios autorizados. La valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados tiene un impacto significativo en el resultado del ejercicio.</p> <p>Considerando que los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados representan la partida más importante en relación con los estados financieros en su conjunto del Fideicomiso, y que, por lo tanto, en su revisión se emplea el mayor número de horas de auditoría, evaluamos la existencia, integridad y valuación de dichos instrumentos como una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmar la posición total de los valores del Fideicomiso con el custodio de valores S. D. INDEVAL, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V.</li> <li>- Recalcular la valuación de los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, utilizando los precios proporcionados por el proveedor de precios, así como su correspondiente efecto de valuación en el estado de resultados integrales.</li> </ul>



#### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

#### 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 y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, 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 Fideicomiso 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 extinguir el Fideicomiso 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 Fideicomiso.

(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 Fideicomiso.
- 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

Fideicomiso 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 Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

(Continúa)





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.

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 las 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Scherenberg Gómez'. The signature is written in a cursive style with some loops and flourishes.

C.P.C. Paul Scherenberg Gómez

Ciudad de México, a 28 de abril de 2022.

## [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes [sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,570,000	840,000
Cuentas por cobrar	25,000	303,000
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	359,482,000	149,186,000
Cuenta liquidadora deudora por operaciones de capitales	0	0
Otros activos financieros	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos en garantía	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>361,077,000</b>	<b>150,329,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Cuenta liquidadora deudora por operaciones de capitales no circulantes	0	0
Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como activos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de activos</b>	<b>361,077,000</b>	<b>150,329,000</b>
<b>Activos netos atribuibles a los tenedores y pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos circulantes [sinopsis]</b>		
Cuentas por pagar a corto plazo	1,258,000	1,103,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
<b>Total de provisiones a corto plazo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cuenta liquidadora acreedora por operaciones de capitales	0	0
Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como pasivos a corto plazo	0	0
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>1,258,000</b>	<b>1,103,000</b>
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
<b>Total de provisiones a largo plazo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cuenta liquidadora acreedora por operaciones de capitales a largo plazo	0	0
Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como pasivos a largo plazo	0	0
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>1,258,000</b>	<b>1,103,000</b>
<b>Activos netos atribuibles a los tenedores [sinopsis]</b>		
Activos netos atribuibles a los tenedores	359,819,000	149,226,000
<b>Total de activos netos atribuibles a los tenedores</b>	<b>359,819,000</b>	<b>149,226,000</b>
<b>Total de activos netos atribuibles a los tenedores</b>	<b>359,819,000</b>	<b>149,226,000</b>
<b>Total de activos netos atribuibles a los tenedores y pasivos</b>	<b>361,077,000</b>	<b>150,329,000</b>

**[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	20,363,000	6,317,000	6,081,000	1,711,000
Gastos de administración y mantenimiento	3,441,000	1,373,000	(4,969,000)	304,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	16,922,000	4,944,000	11,050,000	1,407,000
Distribuciones pagadas	0	0	0	0
Ingresos financieros	3,455,000	15,191,000	47,296,000	177,000
Gastos financieros	8,080,000	1,405,000	1,213,000	5,784,000
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los tenedores	12,297,000	18,730,000	57,133,000	(4,200,000)

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los tenedores	12,297,000	18,730,000	57,133,000	(4,200,000)
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	12,297,000	18,730,000	57,133,000	(4,200,000)

## [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los tenedores	12,297,000	18,730,000
<b>Ajustes para conciliar el incremento (decremento) [sinopsis]</b>		
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Disminución (incremento) en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(209,739,000)	(39,423,000)
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	(279,000)	(302,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	155,000	316,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Emisión de certificados, neto	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar el incremento (decremento)	0	0
Total ajustes para conciliar el incremento (decremento)	(209,863,000)	(39,409,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(197,566,000)	(20,679,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(197,566,000)	(20,679,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	198,296,000	19,765,000
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Intereses pagados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	198,296,000	19,765,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	730,000	(914,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	730,000	(914,000)

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles****Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC

Trimestre: 4D Año: 2021

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,570,000	840,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	840,000	1,754,000

**[610000] Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores - Acumulado Actual**

	Componentes de los activos netos atribuibles a los tenedores [eje]		
	Activos netos atribuibles a los tenedores [miembro]	Total activos netos atribuibles a los tenedores [miembro]	Activos netos atribuibles a los tenedores [miembro]
<b>Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores [partidas]</b>			
Activos netos atribuibles a los tenedores al comienzo del periodo	149,226,000	149,226,000	149,226,000
<b>Cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores [sinopsis]</b>			
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>			
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los tenedores	12,297,000	12,297,000	12,297,000
Otro resultado integral	0	0	0
Resultado integral total	12,297,000	12,297,000	12,297,000
Creaciones y redenciones de certificados	198,296,000	198,296,000	198,296,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0
Total incremento (disminución) en los activos netos atribuibles a los tenedores	210,593,000	210,593,000	210,593,000
Activos netos atribuibles a los tenedores al final del periodo	359,819,000	359,819,000	359,819,000

**[610000] Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores - Acumulado Anterior**

	Componentes de los activos netos atribuibles a los tenedores [eje]		
	Activos netos atribuibles a los tenedores [miembro]	Total activos netos atribuibles a los tenedores [miembro]	Activos netos atribuibles a los tenedores [miembro]
<b>Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores [partidas]</b>			
Activos netos atribuibles a los tenedores al comienzo del periodo	110,731,000	110,731,000	110,731,000
<b>Cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores [sinopsis]</b>			
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>			
Incremento (decremento) en los activos netos atribuibles a los tenedores	18,730,000	18,730,000	18,730,000
Otro resultado integral	0	0	0
Resultado integral total	18,730,000	18,730,000	18,730,000
Creaciones y redenciones de certificados	19,765,000	19,765,000	19,765,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0
Total incremento (disminución) en los activos netos atribuibles a los tenedores	38,495,000	38,495,000	38,495,000
Activos netos atribuibles a los tenedores al final del periodo	149,226,000	149,226,000	149,226,000

**[800100] Notas - Subclasificaciones de activos y pasivos**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
<b>Subclasificaciones de activos y pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,570,000	840,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,570,000	840,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,570,000	840,000
<b>Cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Deudores comerciales	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	25,000	303,000
Total de cuentas por cobrar	25,000	303,000
<b>Cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Deudores comerciales no circulantes	0	0
<b>Anticipos de pagos no circulantes [sinopsis]</b>		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total de anticipos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total de cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Cuentas por pagar a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Intereses por pagar a corto plazo	0	0
Acreedores diversos	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	1,258,000	1,103,000
Total de cuentas por pagar a corto plazo	1,258,000	1,103,000
<b>Cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Intereses por pagar a largo plazo	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	361,077,000	150,329,000
Pasivos	1,258,000	1,103,000
Activos (pasivos) netos	359,819,000	149,226,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	361,077,000	150,329,000

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles****Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC

Trimestre: 4D Año: 2021

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Pasivos circulantes	1,258,000	1,103,000
Activos (pasivos) circulantes netos	359,819,000	149,226,000

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por dividendos	18,898,000	6,317,000	4,616,000	1,711,000
Ingresos por intereses	0	0	0	0
Otros ingresos	1,465,000	0	1,465,000	0
Total de ingresos	20,363,000	6,317,000	6,081,000	1,711,000
<b>Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]</b>				
Comisión por administración	506,000	87,000	111,000	22,000
Honorarios	1,541,000	1,111,000	885,000	235,000
Cuotas y Derechos	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0
Dividendos e intereses pagados	0	0	(5,609,000)	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	1,394,000	175,000	(356,000)	47,000
Total de gastos de administración y mantenimiento	3,441,000	1,373,000	(4,969,000)	304,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de los activos financieros	2,659,000	14,474,000	47,164,000	0
Utilidad en venta de valores	796,000	717,000	132,000	177,000
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	3,455,000	15,191,000	47,296,000	177,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en el valor razonable de los activos financieros	0	0	0	5,784,000
Pérdida en venta de valores	8,080,000	1,405,000	1,213,000	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	8,080,000	1,405,000	1,213,000	5,784,000

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

---

Los presentes estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las Disposiciones), establecidas por la Comisión Bancaria.

---

### Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

---

#### *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.

#### Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en la siguiente nota:

Nota 3(a)- Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados: definición del modelo de negocio de instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados.

#### Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos, en caso de existir, son informados a los Tenedores de los certificados y al Fideicomitente del Fideicomiso de manera anual.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

---

**Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos  
[bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de  
texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de  
texto]**

---

### Autorización y bases de presentación-

El 28 de abril de 2022, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Pedro Martínez Solano y Lic. Julio Cesar Zavala Morales, en su carácter de Delegados Fiduciarios de Actinver, cada uno en su ámbito de competencia.

---

## Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

---

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.

### Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en la siguiente nota:

Nota 3(a)- Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados: definición del modelo de negocio de instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados.

### Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos, en caso de existir, son informados a los Tenedores de los certificados y al Fideicomitente del Fideicomiso de manera anual.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

---

### Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

#### Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como se muestra a continuación:

		2021	2020
Efectivo y depósitos bancarios	\$	1,569,548	840,433
	\$	<b>1,569,548</b>	<b>840,433</b>

---

### Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

---

No aplica

---

## Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

---

### Principales políticas contables-

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

#### *(a) Instrumentos financieros-*

##### *i. Reconocimiento y medición inicial*

Los activos y pasivos financieros - incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos financieros y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable. En el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable, llevados a través de resultados, se adicionan los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, siempre que en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

##### *ii. Clasificación y medición posterior*

Clasificación de activos financieros -

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso clasifica los activos financieros valuados a costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las dos siguientes condiciones y no fue designado como activo a valor razonable con cambios en resultados:

- Está dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para cobrar el flujo de efectivo contractual; y
- Los términos contractuales generan flujos de efectivo en fechas específicas que son sólo principal e intereses.

Todos los demás activos financieros del Fideicomiso son medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Evaluación de modelo de negocio

En la evaluación del objetivo del modelo de negocio en donde el activo financiero es mantenido, el Fideicomiso considera toda la información relevante acerca de cómo el negocio es conducido, incluyendo:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y se informa a la Administración del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de los activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja no son consideradas ventas para este propósito, de manera consistente con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

El Fideicomiso ha determinado que tiene dos modelos de negocio.

- El modelo de negocio para cobro: que incluye el efectivo y equivalentes de efectivo y las otras cuentas por cobrar. Estos activos financieros son mantenidos para cobrar los flujos de efectivo contractuales.
- Otro modelo de negocio: esto incluye los valores de instrumentos de capital. Estos activos financieros son administrados y su desempeño es evaluado, sobre la base de valor razonable, con la ocurrencia de ventas frecuentes.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses (SPPI).

Para propósitos de esta evaluación, el monto del "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal e intereses (SPPI), el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

- Eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- Características de pago anticipado y prórroga;
- Términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de "sin recurso").

Para la conciliación de los rubros en el estado de situación financiera de las categorías de los instrumentos financieros, como se define en NIIF 9, ver nota 9.

#### Reclasificaciones

Los activos financieros no son reclasificados después de su reconocimiento inicial a menos que el Fideicomiso cambie el modelo de negocios para el manejo de los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasificarían en el primer día del primer periodo de reporte que siga al cambio de modelo de negocio.

Medición posterior de los activos financieros

<p>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados</p>	<p>Estos activos son medidos posteriormente a valor razonable. Las utilidades o pérdidas netas, incluyendo cualquier interés o dividendo ganado o pagado y la fluctuación cambiaria, son reconocidos en la utilidad o pérdida del año como parte del "resultado neto de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados".</p> <p>Los valores de instrumentos de capital están incluidos en esta categoría.</p>
<p>Activos financieros a costo amortizado</p>	<p>Estos activos son medidos posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses es reconocido en "ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo" las fluctuaciones cambiarias son reconocidas en "utilidad o pérdida en cambios en moneda extranjera" y el deterioro es reconocido en "Pérdidas por deterioro en instrumentos financieros" en el estado de resultados integral. Cualquier utilidad o pérdida por el desreconocimiento del activo es también reconocido en la utilidad o pérdida del año.</p> <p>El efectivo y equivalentes de efectivo, así como las otras cuentas por cobrar se encuentran dentro de esta categoría.</p>

Los pasivos financieros son clasificados a costo amortizado o a VRCCR.

Un pasivo financiero es clasificado a VRCCR si es clasificado con fines de negociación, o si es designado como tal en su reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a VRCCR son medidos a valor razonable y la utilidad o pérdida neta, incluyendo cualquier gasto por intereses, es reconocido en los resultados.

Los otros pasivos financieros son medidos posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y la pérdida o utilidad en la fluctuación cambiaria son reconocidas en los resultados del ejercicio.

- Pasivos financieros VRCCR: Valores vendidos en corto.

*iii. Medición a valor razonable*

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes. El valor razonable de pasivo refleja el riesgo de su falta de desempeño.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo a valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si las transacciones de los activos o pasivos se dan con frecuencia suficiente y volumen para proveer de la información de sus precios en forma continua. El Fideicomiso mide los instrumentos cotizados en el mercado activo a precio medio, dado que este precio provee de una aproximación razonable del precio de salida.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como inactivo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas, que maximizan el valor de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valuación elegida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración para fijar el precio de la transacción.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre niveles de jerarquía de valor razonable al cierre del periodo de reporte en el que el cambio ocurre.

*iv. Medición a costo amortizado*

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual un activo o pasivo financiero es reconocido inicialmente menos pagos al principal, más o menos la amortización acumulada de intereses, usando el método de tasa efectiva de interés, de cualquier diferencia entre el monto originalmente reconocido y el monto de vencimiento, menos reducciones por deterioro.

La tasa de interés efectiva es aquella que descuenta el flujo futuro estimado de ingresos de acuerdo a los términos contractuales, sin considerar las pérdidas crediticias futuras, a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero. La tasa de interés efectiva se calcula en el reconocimiento inicial del instrumento financiero incluyendo los costos de transacción, así como deduciendo las comisiones financieras que se carguen por adelantado al otorgar el financiamiento.

El valor nominal del efectivo y el costo amortizado de los equivalentes de efectivo son similares al valor razonable de dichos instrumentos debido a que son liquidables en el corto plazo, por lo mismo en la nota 5 no se incluye la revelación de dichos valores.

*Deterioro.-*

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de los activos medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide el deterioro del monto equivalente del ciclo de vida de la pérdida crediticia esperada, excepto cuando ocurre lo que se menciona a continuación, debido a que en ese caso es medido considerando doce meses de pérdida crediticia esperada:

- Los activos financieros que poseen bajo riesgo de crédito a la fecha de reporte; y
- Los otros activos financieros para cuyo riesgo crediticio (el riesgo de incumplimiento ocurre en el periodo de vida del activo) no se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentada que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Fideicomiso considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesta al riesgo de crédito.

#### Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

#### Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

#### *Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera*

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

#### Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación.

#### v. *Baja en cuentas*

#### Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

## Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

### *vi. Compensación*

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

### *viii. Efectivo y equivalentes de efectivo*

Incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta tres meses y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en reportos en Bonos del Gobierno Federal a tasa fija.

## **(b) Provisiones-**

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surgen como consecuencia de eventos pasados, principalmente comisiones por pagar al Fideicomitente y cuotas diversas.

## **(c) Patrimonio-**

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial y los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados. La emisión y redención de los certificados es ordenada por los inversionistas a través de los intermediarios financieros, las cuales se registran al costo en la fecha de la transacción (ver nota 10).

A la extinción del Fideicomiso y previo cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, el Fiduciario entregará a los tenedores de los CB's los remanentes del patrimonio del Fideicomiso que en su caso hubiere.

## **(d) Ingresos financieros-**

### *i. Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el valor neto en libros

del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados integral como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de tasa de interés efectiva se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

*ii. Ganancia o pérdida por valuación de instrumentos financieros a través de resultados*

Las ganancias o pérdidas netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen todos los cambios en valor razonable no realizados.

*iii. Ingresos por dividendos*

Los ingresos por dividendos que sean decretados por las empresas emisoras de valores, se reconocen cuando se ha generado el derecho a recibir su pago.

*iv. Resultado por compraventa de instrumentos financieros*

El resultado por compraventa de instrumentos financieros se determina sobre la base de costo promedio, comparado con el precio de venta de los valores.

***(e) Honorarios y gastos por comisiones-***

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados integral conforme se incurren o devengan.

***(f) Obligaciones fiscales-***

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso, será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

***(g) Contingencias-***

Las obligaciones o pérdidas 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 exista certeza de su realización.

---

**Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]**

---

---

### Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

---

#### **Compromisos-**

- I. El Contrato de Fideicomiso, firmado el 16 de octubre del 2014, establece en la cláusula décimo segunda los gastos y comisiones a ser cubiertos por el Fideicomiso.

*Comisión del Fideicomitente-* Tendrá derecho a cobrar la comisión que corresponda a los CB's, de la cual pagará las comisiones que en su caso corresponda al Administrador de Inversiones. La comisión se calculará de la siguiente manera:

- a) En los documentos de la emisión se establecerá un porcentaje del valor neto de los activos (el porcentaje de gastos).
  - b) La comisión pagadera al Fideicomitente será, la cantidad resultante de restar los gastos incluidos en la comisión global, en el entendido que dicho resultado incluirá el impuesto al valor agregado.
  - c) La comisión global será devengada diariamente y pagadera mensualmente por periodos vencidos.
- 

### Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

---

#### *Administración del riesgo de crédito-*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso tiene contemplado el préstamo de valores, sin que a la fecha se hayan realizado operaciones de ese tipo.

El Fideicomiso por instrucción del Administrador de las Inversiones opera con partes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

No existe riesgo de crédito de los activos gubernamentales y de acciones, ya que el Fideicomiso realiza transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia.

Todas las compras y ventas de valores cotizados se liquidan a la entrega, mediante el uso de intermediarios autorizados. La entrega de los valores vendidos sólo se realiza una vez que el pago se recibe por la contraparte y el pago se hace en una compra sólo después de que los valores hayan sido recibidos por la contraparte a través de INDEVAL. La operación no se completará si cualquiera de las partes no cumple con sus obligaciones.

El riesgo de crédito surge de los saldos de inversiones para negociar, acciones, etc. (ver notas 4, 5, 6 y 7). Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la exposición máxima al riesgo de crédito fue de \$359,482,470 y \$149,185,599, respectivamente.

---

---

### Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Fideicomiso no adquirió instrumentos financieros derivados durante los años 2021 y 2020.

---

---

### Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

---

#### **Dividendos-**

Durante los ejercicios de 2021 y 2020, el Fideicomiso recibió \$18,898,290 y \$6,316,712, respectivamente, por concepto de dividendos cobrados. Dichos dividendos fueron utilizados por el Fiduciario para reinversión en valores, en cumplimiento con las instrucciones dadas por el Administrador de Inversiones.

---

---

### Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

---

Durante el año, los avances en la vacunación y la reapertura de la economía sirvieron para mitigar los estragos de la crisis del COVID en 2020, no obstante, seguimos en medio de un proceso de recuperación de una pandemia global que aún no finaliza. Sin embargo, su impacto fue limitado y el Fibratc continuó con una tendencia ascendente durante todo el año.

---

---

### Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

---

#### ***Gastos incluidos-***

El Fideicomiso establece como gastos incluidos los siguientes:

- (i) Gastos necesarios para cumplir con todas las disposiciones legales aplicables, para obtener y mantener el registro de los Certificados en el RNV, su listado en la BMV y aquellos relacionados con la publicación de cualesquiera Prospecto, informes u otros documentos que deban publicarse a solicitud de la Comisión Bancaria;
- (ii) Honorarios del Fiduciario;
- (iii) Honorarios del Representante Común;
- (iv) Honorarios de todos los terceros contratados por el Fiduciario o por el Administrador de Inversiones (siempre y cuando dichos honorarios hayan sido previamente aprobados por el Administrador de Inversiones);
- (v) Contraprestaciones a ser pagadas con el objeto de obtener la licencia necesaria para el uso del Índice;
- (vi) Honorarios pagados al auditor independiente del Fideicomiso;
- (vii) Honorarios de los asesores legales y fiscales relacionados con la preparación del contrato de Fideicomiso y demás documentos relacionados con la oferta de los Certificados;
- (viii) Honorarios de asesores legales y asesores fiscales en relación con el mantenimiento del Fideicomiso y el listado continuo de los Certificados; y
- (ix) Cualquier otro gasto en relación con la custodia de valores, mantenimiento de la Cuenta y otras cuentas bancarias o en el INDEVAL y por transferencia de recursos o valores.

El Fiduciario con la información que le proporcione el Administrador de Inversiones pagará los gastos incluidos, una vez que haya recibido instrucciones y obtenido la documentación comprobatoria requerida conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

Si en cualquier momento, el monto de los gastos incluidos es superior a la comisión global, el Fideicomitente estará obligado a aportar al patrimonio del Fideicomiso las cantidades de dinero adicionales necesarias para cubrir dichos gastos incluidos. Lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario, siempre que cuente con instrucciones para esos efectos, podrá vender activos o utilizar los montos en efectivo de la cuenta como sea requerido para cubrir cualquier diferencia, en el entendido además de que el Fideicomitente no tendrá derecho a recibir ninguna comisión hasta que los montos de dicha diferencia hayan sido saldados mediante el correspondiente depósito en la cuenta.

#### ***Gastos excluidos-***

El Fideicomiso establece como gastos excluidos los siguientes:

- (i) Gastos relacionados con comisiones de intermediación u otras similares por las operaciones de compra y venta de activos, incluyendo valores y monedas;
- (ii) Cualesquiera contribuciones, gastos y honorarios distintos a los gastos y honorarios relacionados con el estudio, trámite y eventual registro y mantenimiento de los Certificados en el RNV, su listado en la BMV y el depósito del Título de los Certificados en el INDEVAL;
- (iii) Cualesquiera erogaciones derivadas de las obligaciones de indemnización al Fiduciario o al Fideicomitente; o al Administrador de Inversiones de conformidad con el Contrato de Administración de Inversiones; y
- (iv) Cualesquiera gastos del Fideicomiso que no sean gastos incluidos.

Los gastos excluidos deberán ser pagados con cargo al patrimonio del Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los pagos por concepto de honorarios y comisiones ascendieron a \$1,975,939 y \$1,197,778, respectivamente.

- II. El Fiduciario tiene las facultades y obligaciones en el caso de incumplimientos en las cláusulas del contrato de Fideicomiso que se mencionan a continuación:
  - a) Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios notorios al patrimonio, el Fiduciario deberá dar aviso de inmediato al Administrador de Inversiones y actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable.
  - b) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de CB's exclusivamente en cumplimiento del contrato de Fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso y no asume obligación alguna con respecto a los derechos derivados de los CB's.
  - c) El Fiduciario podrá utilizar parte del patrimonio del Fideicomiso para: 1) indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador de Inversiones y, en su caso, al agente colocador, sus accionistas, consejeros, empleados, apoderados, asesores legales, auditores, y demás asesores en caso de cualquier reclamación, procedimiento, juicio, demanda, pérdida, daño, acción, o sentencia que fueren presentadas, entabladas o dictadas por cualquier persona o autoridad competente.
  - d) El Fiduciario no estará obligado a realizar pagos con su propio patrimonio o a incurrir en pasivos financieros distintos a aquellos asumidos en su carácter de Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

---

### **Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]**

---

No aplica

---

### **Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]**

---

Ver política contable en la nota 3.

#### A. Modelos de Valuación

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros que son comercializados en los mercados activos se basan en precios obtenidos directamente del intercambio en el que los instrumentos son comercializados o del intermediario del que se obtienen y que provee de precios cotizados no ajustados de instrumentos idénticos en mercados activos. Para los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina los valores razonables usando otras técnicas de valuación.

El Fideicomiso mide los valores razonables usando las siguientes jerarquías de valor razonable que afectan la importancia de los datos de entrada usados en la construcción de su medición:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

El objetivo de las técnicas de valuación es el medir el valor razonable que refleja el valor que se hubiera recibido al vender el activo o para liquidar la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

El Fideicomiso usa modelos reconocidos ampliamente para determinar el valor razonable de instrumentos financieros comunes y simples, que requieren muy poco juicio y de estimaciones por parte de la administración. Los precios observables y los datos de entrada de los modelos están usualmente disponibles en el mercado para valores de capital, y que son intercambiados en mercados organizados. La disponibilidad de los valores en mercados observables y de los datos de entrada de los modelos reduce la necesidad de utilizar juicio por parte de la administración y en su estimación, y también reduce la incertidumbre asociada con la determinación de los valores razonables. La disponibilidad de valores y datos de entrada que sean observables en el mercado varía de los productos y de los mercados, y está sujeto a cambios que se basan en eventos específicos y condiciones generales de los mercados financieros.

##### *i. Enfoque de valuación para instrumentos específicos*

#### Valores de capital listados

Los valores de capital listados son valuados usando los precios cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos (nivel de medición 1).

#### B. Marco de valuación

Cuando información de un tercero, tales como servicios de precios o cotización son usados para medir el valor razonable, el encargado de valuar el portafolio evalúa y documenta la evidencia obtenida de dichos terceros para soportar las conclusiones que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de la NIIF, incluyendo el nivel de jerarquías de valor razonable en las que dichas valuaciones deben ser clasificadas, esto incluye:

- Verificar que el servicio de precios o intermediación es aprobado por el Fideicomiso al valuar el tipo de instrumento financiero.
- Entender como el valor razonable ha sido determinado y que tanto dicho precio representa la transacción en el mercado y si este representa un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Cuando el precio de instrumentos similares es usado en la medición del valor razonable, el cómo dichos precios han sido ajustados para reflejar las características de los instrumentos sujetos a su medición, y
- Si se han obtenido las cotizaciones para instrumentos financieros, y el cómo dicho valor razonable ha sido determinado al usar esas cotizaciones.

**Jerarquía de valor razonable. Instrumentos financieros medidos a valor razonable**

Las siguientes tablas analizan los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados a la fecha de reporte y el nivel de jerarquía de valor razonable en el que la medición del valor razonable es categorizada. Los montos están basados en los valores reconocidos en el estado de situación financiera. Todas las mediciones descritas a continuación son recurrentes:

<b>31 de diciembre de 2021</b>		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Sin restricción</b>					
Entidades financieras	\$	359,482,470	-	-	359,482,470
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>359,482,470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>359,482,470</b>
<b>31 de diciembre de 2020</b>		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Sin restricción</b>					
Entidades financieras	\$	149,185,599	-	-	149,185,599
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>149,185,599</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149,185,599</b>

## Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

**Valor razonable de los instrumentos financieros-**

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan ha sido determinado por el Fideicomiso usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estado de situación financiera (ver nota 5).

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que el Fideicomiso podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso y las inversiones para negociar en acciones a corto plazo se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo.

---

### Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

---

#### ***Ingresos financieros-***

##### *v. Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados integral como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de tasa de interés efectiva se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

##### *vi. Ganancia o pérdida por valuación de instrumentos financieros a través de resultados*

Las ganancias o pérdidas netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen todos los cambios en valor razonable no realizados.

*vii. Ingresos por dividendos*

Los ingresos por dividendos que sean decretados por las empresas emisoras de valores, se reconocen cuando se ha generado el derecho a recibir su pago.

*viii. Resultado por compraventa de instrumentos financieros*

El resultado por compraventa de instrumentos financieros se determina sobre la base de costo promedio, comparado con el precio de venta de los valores.

---

### Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

---

#### Instrumentos financieros y administración de riesgos financieros-

*i. Categorías de instrumentos financieros-*

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	2021	2020
Activos financiero a VRCR	Nivel 1	\$ 359,482,470	149,185,599

---

### Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

No aplica

**Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]**

**Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados-**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las acciones del Fideicomiso y que conforman el índice BMV FIBRA se integran como se muestra a continuación:

2021					
Emisora	Número de acciones		Precio de mercado		Total
DANHOS - CF - 13	2,293,300	\$	23.10	\$	52,975,230
FIBRAHD - CF - 15	-		-		-
FIBRAMQ - CF - 12	1,983,030		26.23		52,014,877
FIBRAPL - CF - 14	1,431,840		56.83		81,371,467
FIHO - CF - 12	1,172,870		5.70		6,685,359
FINN - CF - 13	292,220		3.14		917,571
FMTY - CF - 14	1,546,030		12.27		18,969,788
FNOVA - CF-14	55,860		25.48		1,423,313
FSHOP - CF - 13	295,640		6.53		1,930,529
FUNO - CF - 11	4,098,870		21.64		88,699,547
TERRA - CF - 13	1,900,760		28.67		54,494,789
				\$	<b>359,482,470</b>

2020					
Emisora	Número de acciones		Precio de mercado		Total
DANHOS - CF - 13	884,208	\$	24.32	\$	21,503,939
FIBRAHD - CF - 15	46,136		4.90		226,066
FIBRAMQ - CF - 12	822,232		28.16		23,154,053
FIBRAPL - CF - 14	490,590		44.64		21,899,938
FIHO - CF - 12	669,446		4.31		2,885,312
FINN - CF - 13	60,369		4.05		244,495
FMTY - CF - 14	295,460		11.57		3,418,472
FSHOP - CF - 13	75,366		7.64		575,796
FUNO - CF - 11	1,708,849		22.50		38,449,103
TERRA - CF - 13	1,200,405		30.68		36,828,425
				\$	<b>149,185,599</b>

---

**Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar  
[bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de  
texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]**

---

**Análisis de riesgo financiero-**

Esta nota presenta información acerca de la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos financieros. La información acerca del marco la administración del riesgo financiero se describe en la nota 13.

- A. Riesgo de crédito y compensación:
  - i. Análisis de calidad de crédito.
  - ii. Montos generados por la pérdida esperada por riesgo crediticio.
- B. Riesgo de liquidez.
- C. Riesgo de mercado:
  - i. Riesgo de tasa de interés.
  - ii. Riesgo de tipo de cambio.
  - iii. Otros riesgos de precio de mercado.

*A. Riesgo de crédito y compensación*

La definición de riesgo de crédito y como el riesgo de crédito es administrado por el Fideicomiso se detalla en la nota 13.

- i. Análisis de calidad de crédito*

## El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles

Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14

Clave de Cotización: FIBRATC

Trimestre: 4D Año: 2021

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito proviene de los siguientes instrumentos financieros:

- Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo que se mantiene con una contraparte que es una institución financiera, la cual es calificada AAA (mex), de acuerdo a la calificación otorgada por la agencia calificadora Fitch Ratings. La calificación es nacional y es a largo plazo.

- Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar incluyen cuentas por cobrar al Fideicomitente por recuperación de gastos, o por cuentas liquidadoras por creaciones o destrucciones de certificados.

### ii. Montos generados de la pérdida crediticia esperada

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo y otras cuentas por cobrar han sido medidas en un periodo de pérdida esperada de 2 días y refleja la exigibilidad en el corto plazo de dichas exposiciones. El Fideicomiso considera que estas exposiciones no poseen un riesgo de crédito basado en las calificaciones de crédito de las contrapartes.

El Fideicomiso monitorea los cambios en el riesgo de crédito de dichas exposiciones observando las publicaciones de calificaciones externas de las contrapartes. Para determinar si las calificaciones publicadas se encuentran actualizadas y evaluar si ha existido un incremento en riesgo de crédito significativo a la fecha de reporte que no ha sido reflejado en las calificaciones publicadas.

### B. Riesgo de liquidez

La definición del riesgo de liquidez y la información de cómo es administrado el riesgo de liquidez se describe en la nota 13.

El Fideicomiso de acuerdo al prospecto de inversión administra su riesgo de liquidez invirtiendo hasta el 3% de sus activos netos en valores con una liquidación esperada de hasta 4 días. El porcentaje de los activos netos con un periodo de liquidación esperada de 4 días (activos líquidos) al total de activos netos mostrados a continuación:

	2021	2020
Activos líquidos totales	\$ 1,569,548	840,433
Activos líquidos como % de activos netos	0.43	0.56

### C. Riesgo de mercado

La definición de riesgo de mercado y la información de las herramientas utilizadas para la administración del riesgo de mercado se detallan en la nota 13.

#### i. Riesgo de tasa de interés

Exposición al riesgo de tasa de interés

Un resumen de la posición de activos netos asociados con tasa de interés, analizado por la exigibilidad de fechas y valor contractual, se detalla a continuación:

31 de diciembre de 2021	Menos de un			Total
	mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	
<i>Activos</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,569,548	-	-	1,569,548
<b>Total activos con tasa de interés *</b>	<b>1,569,548</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,569,548</b>

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC Trimestre: 4D Año: 2021

\$				
31 de diciembre de 2020	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	Total
<i>Activos</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 840,433	-	-	840,433
<b>Total activos con tasa de interés *</b>	<b>\$ 840,433</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>840,433</b>

\* No existen pasivos asociados con tasa de interés.

*Análisis de valor en riesgo (VaR)*

La principal herramienta para medir y controlar la exposición al riesgo de mercado del Fideicomiso es el análisis del VaR, con el cual se estima la pérdida esperada, en un intervalo de tiempo de un día calculado bajo condiciones específicas de mercado con un nivel de confianza dado.

El método de VaR utilizado es el histórico, para su cálculo se utiliza una matriz de escenarios de las últimas 500 variaciones de precios y/o factores de riesgo de cada uno de los instrumentos en el mercado. Se valúa el portafolio en cada uno de los escenarios y se ordenan los resultados de menor a mayor obteniendo el décimo tercero peor el cual corresponde al VaR a 95% de confianza a dos colas.

A continuación, se presenta el VaR al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
VaR	\$ (10,033,359)	(4,016,618)
VaR %	(2.79)	(2.69)

*Riesgo de tipo de cambio*

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso no tiene una exposición al riesgo de tipo de cambio.

*iii. Otros riesgos de precio de mercado*

El Fideicomiso concentra el riesgo de títulos de capital al 100% en Fideicomisos de Inversión y Bienes Raíces (FIBRA), que son administrados por Entidades Financieras.

***Administración del riesgo financiero-***

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Fideicomiso no adquirió instrumentos financieros derivados durante los años 2021 y 2020.

Las operaciones del Fideicomiso lo exponen a la variabilidad en riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El Fideicomiso a través del Fiduciario ha desarrollado e implementado modelos de medición para los riesgos que enfrenta, con base en las mejores prácticas, utilizando técnicas del análisis económico y de la estadística matemática bajo un enfoque integral, realizando actividades de monitoreo con el fin de asegurar la calidad del portafolio de manera eficaz y satisfacer los requerimientos regulatorios que se exigen.

***i. Administración del riesgo de mercado-***

El riesgo de mercado es el riesgo que el valor razonable o flujos de efectivo esperados de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado, tales como la tasa de interés y precios. El máximo riesgo resulta de instrumentos financieros.

Este Fideicomiso es administrado bajo una gestión pasiva la cual replica un Índice cuyo proveedor es Standard and Poor's Financial Services LLC (S&P).

***ii. Administración del riesgo de crédito-***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso tiene contemplado el préstamo de valores, sin que a la fecha se hayan realizado operaciones de ese tipo.

El Fideicomiso por instrucción del Administrador de las Inversiones opera con partes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

No existe riesgo de crédito de los activos gubernamentales y de acciones, ya que el Fideicomiso realiza transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia.

Todas las compras y ventas de valores cotizados se liquidan a la entrega, mediante el uso de intermediarios autorizados. La entrega de los valores vendidos sólo se realiza una vez que el pago se recibe por la contraparte y el pago se hace en una compra sólo después de que los valores hayan sido recibidos por la contraparte a través de INDEVAL. La operación no se completará si cualquiera de las partes no cumple con sus obligaciones.

El riesgo de crédito surge de los saldos de inversiones para negociar, acciones, etc. (ver notas 4, 5, 6 y 7). Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la exposición máxima al riesgo de crédito fue de \$359,482,470 y \$149,185,599, respectivamente.

***iii. Administración del riesgo de tasa de interés-***

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés, ya que su objetivo es ofrecer instrumentos de inversión tendientes a generar, antes de gastos, rendimientos similares al rendimiento del índice subyacente.

***Iv. Administración del riesgo de liquidez-***

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cubrir sus obligaciones en su totalidad.

Como se describe en la nota 10, los CB's no cuentan con plazo específico, ya que estarán en vigor hasta no ser cancelados por medio de una orden de cancelación o en su defecto, se dé por terminado el Fideicomiso.

El valor de los activos depositados en la cuenta, atribuibles a los tenedores de los Certificados, está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

El Fideicomiso invierte principalmente en valores negociables y otros instrumentos financieros, que en condiciones normales de mercado son fácilmente convertibles en efectivo. Además, la política del Fideicomiso es mantener efectivo y equivalente de efectivo suficiente para satisfacer las necesidades normales de funcionamiento y solicitar el reembolso esperado suficiente.

**Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]**

No aplica

**Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]*****Honorarios y gastos por comisiones-***

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados integral conforme se incurren o devengan.

**Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]**

Los presentes estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las Disposiciones), establecidas por la Comisión Bancaria.

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras en pesos)

<b>Activo</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 6	\$ 1,569,548	\$ 840,433
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	4, 5, 7 y 13	359,482,470	149,185,599
Otras cuentas por cobrar		-	303,447
Deudor por liquidación de Operaciones		24,509	-
<b>Total del activo</b>		<b><u>361,076,527</u></b>	<b><u>150,329,479</u></b>
<b>Pasivo:</b>			

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC Trimestre: 4D Año: 2021

Pasivos acumulados	8	<u>1,257,621</u>	<u>1,103,303</u>
<b>Total del pasivo</b>		<b><u>1,257,621</u></b>	<b><u>1,103,303</u></b>
<b>Patrimonio:</b>			
Patrimonio		<u>302,686,404</u>	<u>104,390,585</u>
Resultados acumulados		<u>57,132,502</u>	<u>44,835,591</u>
<b>Total del patrimonio</b>		<b><u>359,818,906</u></b>	<b><u>149,226,176</u></b>
Compromisos			
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	12	<b><u>\$ 361,076,527</u></b>	<b><u>\$ 150,329,479</u></b>

Estados de resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Margen financiero:</b>			
Resultado por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros		\$ 2,658,635	14,474,252
Pérdida por compraventa de instrumentos financieros		(8,080,210)	(1,405,369)
Utilidad por compraventa de instrumentos financieros		795,626	717,321
Ingresos por dividendos	11	18,898,290	6,316,712
Otros Ingresos		<u>1,465,740</u>	<u>-</u>
<b>Total de margen financiero</b>		<b><u>15,738,081</u></b>	<b><u>20,102,916</u></b>
<b>Gastos:</b>			
Honorarios	12	(1,541,410)	(1,111,109)
Impuestos y derechos		(425,089)	(175,466)
Comisiones pagadas	12	(506,212)	(86,669)
Otros gastos de administración		<u>(968,459)</u>	<u>-</u>
<b>Total de gastos</b>		<b><u>(3,441,170)</u></b>	<b><u>(1,373,244)</u></b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b><u>\$ 12,296,911</u></b>	<b><u>18,729,672</u></b>

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		\$ 84,625,611	26,105,919	110,731,530
Aumento por emisión de certificados	10	146,381,588	-	146,381,588
Disminución por cancelación de certificados	10	(120,418,321)	-	(120,418,321)
Distribución de remanentes	10	(6,198,293)	-	(6,198,293)
Resultado del ejercicio		-	18,729,672	18,729,672
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>104,390,585</b>	<b>44,835,591</b>	<b>149,226,176</b>
Aumento por emisión de certificados	10	215,746,308		215,746,308
Disminución por cancelación de certificados	10			-
Distribución de remanentes	10	(17,450,489)		(17,450,489)
Resultado del ejercicio		-	12,296,911	12,296,911
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>\$ 302,686,404</b>	<b>57,132,502</b>	<b>359,818,906</b>

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en pesos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	\$ 12,296,910	18,729,672
Ganancia en instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	(2,658,635)	(14,474,252)
<b>Subtotal</b>	<b>9,638,275</b>	<b>4,255,420</b>

Cambios en:

Instrumentos financieros designados a valor razonable

(207,080,359

con cambios en resultados ) (24,948,466)

Otras cuentas por cobrar (278,938) (302,133)

Pasivos acumulados 154,318 316,459

**(197,566,704**

**Flujos netos de efectivo en actividades de operación ) (20,678,720)**

Actividades de financiamiento:

Aumento por emisión de certificados bursátiles 215,746,308 146,381,588

(120,418,321

Disminución por la cancelación de certificados bursátiles - )

Distribución de remanentes (17,450,489) (6,198,293)

Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento 198,295,819 19,764,974

**(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo 729,115 (913,746)**

Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al inicio del año 840,433 1,754,179

Al final del año \$ 1,569,548 840,433

## Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

### Evaluación de modelo de negocio

En la evaluación del objetivo del modelo de negocio en donde el activo financiero es mantenido, el Fideicomiso considera toda la información relevante acerca de cómo el negocio es conducido, incluyendo:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y se informa a la Administración del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- La frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de los activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja no son consideradas ventas para este propósito, de manera consistente con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

El Fideicomiso ha determinado que tiene dos modelos de negocio.

- El modelo de negocio para cobro: que incluye el efectivo y equivalentes de efectivo y las otras cuentas por cobrar. Estos activos financieros son mantenidos para cobrar los flujos de efectivo contractuales.
  - Otro modelo de negocio: esto incluye los valores de instrumentos de capital. Estos activos financieros son administrados y su desempeño es evaluado, sobre la base de valor razonable, con la ocurrencia de ventas frecuentes.
- 

## **Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]**

---

*Deterioro.-*

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de los activos medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide el deterioro del monto equivalente del ciclo de vida de la pérdida crediticia esperada, excepto cuando ocurre lo que se menciona a continuación, debido a que en ese caso es medido considerando doce meses de pérdida crediticia esperada:

- Los activos financieros que poseen bajo riesgo de crédito a la fecha de reporte; y
- Los otros activos financieros para cuyo riesgo crediticio (el riesgo de incumplimiento ocurre en el periodo de vida del activo) no se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentada que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

---

## **Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]**

---

*Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados integral como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de tasa de interés efectiva se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

---

**Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]**

---

No aplica

---

## Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

---

No aplica

---

## Información a revelar sobre los activos netos atribuibles a los tenedores [bloque de texto]

---

### **Patrimonio-**

El patrimonio del Fideicomiso está integrado por los siguientes conceptos:

- a. La aportación inicial, por un importe de \$1,000.
- b. Los activos e ingresos mantenidos en cartera.
- c. Los recursos en efectivo que sean transmitidos a la cuenta del Fideicomiso de conformidad con órdenes de ingresos o derivado de la venta de activos con el objeto de que el Fiduciario: a) liquide las operaciones que celebre el Administrador de Inversiones con base en las instrucciones de dicho Administrador; b) pague los gastos incluidos, la comisión del Fideicomitente y/o los gastos excluidos, con base en las instrucciones del Administrador de Inversiones.
- d. Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente o, de acuerdo con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, cualquier otra persona al Fideicomiso.
- e. Con las demás cantidades o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el patrimonio del Fideicomiso ascendió a \$ 359,818,905 y \$149,226,176, respectivamente.

### ***Emisión y colocación de CB's-***

Con base en el programa de CB's autorizado por la Comisión Bancaria por un monto de hasta \$50,000,000,000, se ha llevado a cabo una oferta pública de 2,500,000,000 CB's fiduciarios con valor nominal de \$20 cada uno y con un precio de colocación de \$23.863547 cada uno.

Asimismo, el número de CB's emitidos por el Fideicomiso y efectivamente colocados varía en la medida que el Fiduciario reciba órdenes de creación o cancelación de conformidad con el contrato de Fideicomiso, sin que se requiera el consentimiento de los tenedores.

Los CB's no cuentan con plazo específico, ya que estarán en vigor hasta ser cancelados por medio de una orden de cancelación o en su defecto, se dé por terminado el Fideicomiso.

Los CB's no cuentan con garantía específica y los tenedores tendrán derecho a recibir distribuciones, en caso de haberlas, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.

La fuente exclusiva de pago de los CB's derivados de cada emisión son los activos depositados en la cuenta del Fideicomiso.

***Precio teórico de valorización de la unidad mínima de conversión-***

El Administrador de Inversiones determinó inicialmente que la unidad mínima de conversión sería de 100,000 CB's, el precio teórico de cada CB será de 1/100,000 del valor de dicha unidad mínima de conversión.

Al 31 de diciembre de 2021, quedaron 190 unidades mínimas de conversión en circulación, equivalentes a 19,000,000 CB's, con un precio teórico promedio de \$18.9378 cada uno.

Al 31 de diciembre de 2020, quedaron 79 unidades mínimas de conversión en circulación, equivalentes a 7,900,000 CB's, con un precio teórico promedio de \$18.8894 cada uno.

***Creación y cancelación de certificados bursátiles-***

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se llevó a cabo la creación de certificados bursátiles, equivalentes a \$215,746,308 y \$146,381,588, respectivamente.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se llevó a cabo la cancelación de certificados bursátiles, equivalentes a \$0 y \$120,418,321, respectivamente.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se llevó a cabo la distribución de remanentes por el monto de \$17,450,489 y \$6,198,293, respectivamente.

---

**Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]**

---

***Administración del riesgo de liquidez-***

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cubrir sus obligaciones en su totalidad.

Como se describe en la nota 10, los CB's no cuentan con plazo específico, ya que estarán en vigor hasta no ser cancelados por medio de una orden de cancelación o en su defecto, se dé por terminado el Fideicomiso.

El valor de los activos depositados en la cuenta, atribuibles a los tenedores de los Certificados, está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

El Fideicomiso invierte principalmente en valores negociables y otros instrumentos financieros, que en condiciones normales de mercado son fácilmente convertibles en efectivo. Además, la política del Fideicomiso es mantener efectivo y equivalente de efectivo suficiente para satisfacer las necesidades normales de funcionamiento y solicitar el reembolso esperado suficiente.

***Riesgo de liquidez***

La definición del riesgo de liquidez y la información de cómo es administrado el riesgo de liquidez se describe en la nota 13.

El Fideicomiso de acuerdo al prospecto de inversión administra su riesgo de liquidez invirtiendo hasta el 3% de sus activos netos en valores con una liquidación esperada de hasta 4 días. El porcentaje de los activos netos con un periodo de liquidación esperada de 4 días (activos líquidos) al total de activos netos mostrados a continuación:

		2021	2020
Activos líquidos totales	\$	1,569,548	840,433
Activos líquidos como % de activos netos		0.43	0.56

---

### Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

---

No Aplica

---

---

### Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

---

#### Administración del riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo que el valor razonable o flujos de efectivo esperados de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado, tales como la tasa de interés y precios. El máximo riesgo resulta de instrumentos financieros.

Este Fideicomiso es administrado bajo una gestión pasiva la cual replica un Índice cuyo proveedor es Standard and Poor's Financial Services LLC (S&P).

---

---

### Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

---

No Aplica

---

---

### Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

---

No Aplica

---

---

**Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

---

**Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

---

**Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

---

**Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

---

**Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

---

**Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

---

**Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

**Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

**Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

**Información a revelar sobre el incremento (decremento) por actividades de operación [bloque de texto]**

---

No Aplica

---

**Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]**

---

***Provisiones-***

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surgen como consecuencia de eventos pasados, principalmente comisiones por pagar al Fideicomitente y cuotas diversas.

---

**Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos  
procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]**

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]**

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre reservas dentro de los activos netos atribuibles a los  
tenedores [bloque de texto]**

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque  
de texto]**

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]**

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre los activos netos atribuibles a los tenedores, reservas y otras participaciones [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]**

---

**Principales políticas contables-**

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

***(b) Instrumentos financieros-***

*vii. Reconocimiento y medición inicial*

Los activos y pasivos financieros - incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos financieros y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable. En el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable, llevados a través de resultados, se adicionan los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, siempre que en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

*viii. Clasificación y medición posterior*

Clasificación de activos financieros -

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso clasifica los activos financieros valuados a costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las dos siguientes condiciones y no fue designado como activo a valor razonable con cambios en resultados:

- Está dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para cobrar el flujo de efectivo contractual; y
- Los términos contractuales generan flujos de efectivo en fechas específicas que son sólo principal e intereses.

Todos los demás activos financieros del Fideicomiso son medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

#### Evaluación de modelo de negocio

En la evaluación del objetivo del modelo de negocio en donde el activo financiero es mantenido, el Fideicomiso considera toda la información relevante acerca de cómo el negocio es conducido, incluyendo:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y se informa a la Administración del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de los activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja no son consideradas ventas para este propósito, de manera consistente con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

El Fideicomiso ha determinado que tiene dos modelos de negocio.

- El modelo de negocio para cobro: que incluye el efectivo y equivalentes de efectivo y las otras cuentas por cobrar. Estos activos financieros son mantenidos para cobrar los flujos de efectivo contractuales.
- Otro modelo de negocio: esto incluye los valores de instrumentos de capital. Estos activos financieros son administrados y su desempeño es evaluado, sobre la base de valor razonable, con la ocurrencia de ventas frecuentes.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses (SPPI).

Para propósitos de esta evaluación, el monto del "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal e intereses (SPPI), el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

- Eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- Características de pago anticipado y prórroga;
- Términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de "sin recurso").

Para la conciliación de los rubros en el estado de situación financiera de las categorías de los instrumentos financieros, como se define en NIIF 9, ver nota 9.

**Reclasificaciones**

Los activos financieros no son reclasificados después de su reconocimiento inicial a menos que el Fideicomiso cambie el modelo de negocios para el manejo de los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasificarían en el primer día del primer periodo de reporte que siga al cambio de modelo de negocio.

**Medición posterior de los activos financieros**

<p>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados</p>	<p>Estos activos son medidos posteriormente a valor razonable. Las utilidades o pérdidas netas, incluyendo cualquier interés o dividendo ganado o pagado y la fluctuación cambiaria, son reconocidos en la utilidad o pérdida del año como parte del "resultado neto de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados".</p> <p>Los valores de instrumentos de capital están incluidos en esta categoría.</p>
<p>Activos financieros a costo amortizado</p>	<p>Estos activos son medidos posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses es reconocido en "ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo" las fluctuaciones cambiarias son reconocidas en "utilidad o pérdida en cambios en moneda extranjera" y el deterioro es reconocido en "Pérdidas por deterioro en instrumentos financieros" en el estado de resultados integral. Cualquier utilidad o pérdida por el desreconocimiento del activo es también reconocido en la utilidad o pérdida del año.</p> <p>El efectivo y equivalentes de efectivo, así como las otras cuentas por cobrar se encuentran dentro de esta categoría.</p>

Los pasivos financieros son clasificados a costo amortizado o a VRCCR.

Un pasivo financiero es clasificado a VRCCR si es clasificado con fines de negociación, o si es designado como tal en su reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a VRCCR son medidos a valor razonable y la utilidad o pérdida neta, incluyendo cualquier gasto por intereses, es reconocido en los resultados.

Los otros pasivos financieros son medidos posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y la pérdida o utilidad en la fluctuación cambiaria son reconocidas en los resultados del ejercicio.

- Pasivos financieros VRRCR: Valores vendidos en corto.

*ix. Medición a valor razonable*

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes. El valor razonable de pasivo refleja el riesgo de su falta de desempeño.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo a valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si las transacciones de los activos o pasivos se dan con frecuencia suficiente y volumen para proveer de la información de sus precios en forma continua. El Fideicomiso mide los instrumentos cotizados en el mercado activo a precio medio, dado que este precio provee de una aproximación razonable del precio de salida.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como inactivo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas, que maximizan el valor de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valuación elegida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración para fijar el precio de la transacción.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre niveles de jerarquía de valor razonable al cierre del periodo de reporte en el que el cambio ocurre.

*x. Medición a costo amortizado*

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual un activo o pasivo financiero es reconocido inicialmente menos pagos al principal, más o menos la amortización acumulada de intereses, usando el método de tasa efectiva de interés, de cualquier diferencia entre el monto originalmente reconocido y el monto de vencimiento, menos reducciones por deterioro.

La tasa de interés efectiva es aquella que descuenta el flujo futuro estimado de ingresos de acuerdo a los términos contractuales, sin considerar las pérdidas crediticias futuras, a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero. La tasa de interés efectiva se calcula en el reconocimiento inicial del instrumento financiero incluyendo los costos de transacción, así como deduciendo las comisiones financieras que se carguen por adelantado al otorgar el financiamiento.

El valor nominal del efectivo y el costo amortizado de los equivalentes de efectivo son similares al valor razonable de dichos instrumentos debido a que son liquidables en el corto plazo, por lo mismo en la nota 5 no se incluye la revelación de dichos valores.

*Deterioro.-*

**Instrumentos financieros y activos del contrato**

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de los activos medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide el deterioro del monto equivalente del ciclo de vida de la pérdida crediticia esperada, excepto cuando ocurre lo que se menciona a continuación, debido a que en ese caso es medido considerando doce meses de pérdida crediticia esperada:

- Los activos financieros que poseen bajo riesgo de crédito a la fecha de reporte; y
- Los otros activos financieros para cuyo riesgo crediticio (el riesgo de incumplimiento ocurre en el periodo de vida del activo) no se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentada que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Fideicomiso considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

*Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera*

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación.

*xi. Baja en cuentas*

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

*xii. Compensación*

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

*viii. Efectivo y equivalentes de efectivo*

Incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta tres meses y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en reportos en Bonos del Gobierno Federal a tasa fija.

**(h) Provisiones-**

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surgen como consecuencia de eventos pasados, principalmente comisiones por pagar al Fideicomitente y cuotas diversas.

***(i) Patrimonio-***

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial y los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados. La emisión y redención de los certificados es ordenada por los inversionistas a través de los intermediarios financieros, las cuales se registran al costo en la fecha de la transacción (ver nota 10).

A la extinción del Fideicomiso y previo cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, el Fiduciario entregará a los tenedores de los CB's los remanentes del patrimonio del Fideicomiso que en su caso hubiere.

***(j) Ingresos financieros-***

*ix. Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados integral como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de tasa de interés efectiva se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

*x. Ganancia o pérdida por valuación de instrumentos financieros a través de resultados*

Las ganancias o pérdidas netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen todos los cambios en valor razonable no realizados.

*xi. Ingresos por dividendos*

Los ingresos por dividendos que sean decretados por las empresas emisoras de valores, se reconocen cuando se ha generado el derecho a recibir su pago.

*xii. Resultado por compraventa de instrumentos financieros*

El resultado por compraventa de instrumentos financieros se determina sobre la base de costo promedio, comparado con el precio de venta de los valores.

***(k) Honorarios y gastos por comisiones-***

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados integral conforme se incurren o devengan.

***(l) Obligaciones fiscales-***

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso, será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

***(m) Contingencias-***

Las obligaciones o pérdidas 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 exista certeza de su realización.

---

**Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]**

---

**Régimen fiscal-**

El Fideicomiso por ser de administración, no realiza actividades empresariales con fines de lucro y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo a la legislación fiscal vigente. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada una de las partes, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para de esta manera obtener las facilidades tributarias establecidas en el artículo 193 del mismo ordenamiento, lo cual es aplicable a los Fideicomisos de Inversión de Capital de Riesgo, por lo cual los tenedores de los Certificados bursátiles cumplirán por cuenta propia las obligaciones fiscales derivadas de los ingresos obtenidos del Fideicomiso.

---

**Información a revelar sobre cuentas por pagar [bloque de texto]**

---

**Pasivos acumulados-**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los pasivos acumulados se integran como sigue:

**2021**

**2020**

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles****Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC

Trimestre: 4D Año: 2021

Cuotas diversas	\$	305,768	606,019
Honorarios fiduciarios por pagar		34,800	101,500
Otros		452,791	333,318
Honorarios representantes común		71,706	56,216
Custodia y administración		392,556	6,250
	\$	<b>1,257,621</b>	<b>1,103,303</b>

**Información a revelar sobre cuentas por cobrar [bloque de texto]**

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar incluyen cuentas por cobrar al Fideicomitente por recuperación de gastos, o por cuentas liquidadoras por creaciones o destrucciones de certificados.

**Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]*****Ingresos financieros-******xiii. Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados integral como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de tasa de interés efectiva se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

***xiv. Ganancia o pérdida por valuación de instrumentos financieros a través de resultados***

Las ganancias o pérdidas netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen todos los cambios en valor razonable no realizados.

## Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

### Clasificación de activos financieros y activos netos financieros-

Ver nota de políticas contables en Nota 3.

Las tablas siguientes establecen la clasificación de los montos en libros de los activos y activos netos financieros del Fideicomiso conforme a su categoría de instrumentos financieros.

(Pesos)

31 de diciembre de 2021	Nota	VRCR obligatorio	Activos financieros a costo amortizado	Activos netos
<i>Activos</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ -	1,569,548	
Otras cuentas por cobrar	3	-	24,509	
Activos financieros a VRCR	7	359,482,470	-	
<i>Activos netos</i>				
Activos netos - Patrimonio	10	-		359,818,905
<b>Total</b>		<b>\$ 359,482,470</b>	<b>1,594,057</b>	<b>359,818,905</b>

31 de diciembre de 2020	Nota	VRCR obligatorio	Activos financieros a costo amortizado	Activos netos
<i>Activos</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ -	840,433	-
Otras cuentas por cobrar	3	-	303,447	-
Activos financieros a VRCR	7	149,185,599	-	-
<i>Activos netos</i>				
Activos netos - Patrimonio	10	-	-	149,226,176
<b>Total</b>		<b>\$ 149,185,599</b>	<b>1,143,880</b>	<b>149,226,176</b>

---

### Cuentas de orden [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Distribuciones pagadas [bloque de texto]

---

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se llevó a cabo la distribución de remanentes por el monto de \$17,450,489 y \$6,198,293, respectivamente.

---

---

### Inversiones para negociar, acciones [bloque de texto]

---

No aplica

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

#### Principales políticas contables-

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

#### *(b) Instrumentos financieros-*

##### *vii. Reconocimiento y medición inicial*

Los activos y pasivos financieros - incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos financieros y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable. En el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable, llevados a través de resultados, se adicionan los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, siempre que en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

##### *viii. Clasificación y medición posterior*

#### Clasificación de activos financieros -

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso clasifica los activos financieros valuados a costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las dos siguientes condiciones y no fue designado como activo a valor razonable con cambios en resultados:

- Está dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para cobrar el flujo de efectivo contractual; y
- Los términos contractuales generan flujos de efectivo en fechas específicas que son sólo principal e intereses.

Todos los demás activos financieros del Fideicomiso son medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

#### Evaluación de modelo de negocio

En la evaluación del objetivo del modelo de negocio en donde el activo financiero es mantenido, el Fideicomiso considera toda la información relevante acerca de cómo el negocio es conducido, incluyendo:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y se informa a la Administración del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de los activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja no son consideradas ventas para este propósito, de manera consistente con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

El Fideicomiso ha determinado que tiene dos modelos de negocio.

- El modelo de negocio para cobro: que incluye el efectivo y equivalentes de efectivo y las otras cuentas por cobrar. Estos activos financieros son mantenidos para cobrar los flujos de efectivo contractuales.
- Otro modelo de negocio: esto incluye los valores de instrumentos de capital. Estos activos financieros son administrados y su desempeño es evaluado, sobre la base de valor razonable, con la ocurrencia de ventas frecuentes.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses (SPPI).

Para propósitos de esta evaluación, el monto del "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal e intereses (SPPI), el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

- Eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- Características de pago anticipado y prórroga;
- Términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de "sin recurso").

Para la conciliación de los rubros en el estado de situación financiera de las categorías de los instrumentos financieros, como se define en NIIF 9, ver nota 9.

#### Reclasificaciones

Los activos financieros no son reclasificados después de su reconocimiento inicial a menos que el Fideicomiso cambie el modelo de negocios para el manejo de los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasificarían en el primer día del primer periodo de reporte que siga al cambio de modelo de negocio.

#### Medición posterior de los activos financieros

<p>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados</p>	<p>Estos activos son medidos posteriormente a valor razonable. Las utilidades o pérdidas netas, incluyendo cualquier interés o dividendo ganado o pagado y la fluctuación cambiaria, son reconocidos en la utilidad o pérdida del año como parte del "resultado neto de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados".</p> <p>Los valores de instrumentos de capital están incluidos en esta categoría.</p>
<p>Activos financieros a costo amortizado</p>	<p>Estos activos son medidos posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses es reconocido en "ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo" las fluctuaciones cambiarias son reconocidas en "utilidad o pérdida en cambios en moneda extranjera" y el deterioro es reconocido en "Pérdidas por deterioro en instrumentos financieros" en el estado de resultados integral. Cualquier utilidad o pérdida por el desreconocimiento del activo es también reconocido en la utilidad o pérdida del año.</p> <p>El efectivo y equivalentes de efectivo, así como las otras cuentas por cobrar se encuentran dentro de esta categoría.</p>

Los pasivos financieros son clasificados a costo amortizado o a VRCCR.

Un pasivo financiero es clasificado a VRCCR si es clasificado con fines de negociación, o si es designado como tal en su reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a VRCCR son medidos a valor razonable y la utilidad o pérdida neta, incluyendo cualquier gasto por intereses, es reconocido en los resultados.

Los otros pasivos financieros son medidos posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y la pérdida o utilidad en la fluctuación cambiaria son reconocidas en los resultados del ejercicio.

- Pasivos financieros VRCCR: Valores vendidos en corto.

*ix. Medición a valor razonable*

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes. El valor razonable de pasivo refleja el riesgo de su falta de desempeño.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo a valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si las transacciones de los activos o pasivos se dan con frecuencia suficiente y volumen para proveer de la información de sus precios en forma continua. El Fideicomiso mide los instrumentos cotizados en el mercado activo a precio medio, dado que este precio provee de una aproximación razonable del precio de salida.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como inactivo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas, que maximizan el valor de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valuación elegida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración para fijar el precio de la transacción.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre niveles de jerarquía de valor razonable al cierre del periodo de reporte en el que el cambio ocurre.

*x. Medición a costo amortizado*

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual un activo o pasivo financiero es reconocido inicialmente menos pagos al principal, más o menos la amortización acumulada de intereses, usando el método de tasa efectiva de interés, de cualquier diferencia entre el monto originalmente reconocido y el monto de vencimiento, menos reducciones por deterioro.

La tasa de interés efectiva es aquella que descuenta el flujo futuro estimado de ingresos de acuerdo a los términos contractuales, sin considerar las pérdidas crediticias futuras, a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero. La tasa de interés efectiva se calcula en el reconocimiento inicial del instrumento financiero incluyendo los costos de transacción, así como deduciendo las comisiones financieras que se carguen por adelantado al otorgar el financiamiento.

El valor nominal del efectivo y el costo amortizado de los equivalentes de efectivo son similares al valor razonable de dichos instrumentos debido a que son liquidables en el corto plazo, por lo mismo en la nota 5 no se incluye la revelación de dichos valores.

*Deterioro.-*

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de los activos medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide el deterioro del monto equivalente del ciclo de vida de la pérdida crediticia esperada, excepto cuando ocurre lo que se menciona a continuación, debido a que en ese caso es medido considerando doce meses de pérdida crediticia esperada:

- Los activos financieros que poseen bajo riesgo de crédito a la fecha de reporte; y
- Los otros activos financieros para cuyo riesgo crediticio (el riesgo de incumplimiento ocurre en el periodo de vida del activo) no se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentada que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Fideicomiso considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesta al riesgo de crédito.

#### Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

#### Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

#### *Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera*

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

#### Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación.

#### *xi. Baja en cuentas*

##### Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

## Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

### *xii. Compensación*

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

### *viii. Efectivo y equivalentes de efectivo*

Incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta tres meses y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en reportos en Bonos del Gobierno Federal a tasa fija.

### **(h) Provisiones-**

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surgen como consecuencia de eventos pasados, principalmente comisiones por pagar al Fideicomitente y cuotas diversas.

### **(i) Patrimonio-**

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial y los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados. La emisión y redención de los certificados es ordenada por los inversionistas a través de los intermediarios financieros, las cuales se registran al costo en la fecha de la transacción (ver nota 10).

A la extinción del Fideicomiso y previo cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, el Fiduciario entregará a los tenedores de los CB's los remanentes del patrimonio del Fideicomiso que en su caso hubiere.

### **(j) Ingresos financieros-**

#### *ix. Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el valor neto en libros

del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados integral como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de tasa de interés efectiva se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

*x. Ganancia o pérdida por valuación de instrumentos financieros a través de resultados*

Las ganancias o pérdidas netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen todos los cambios en valor razonable no realizados.

*xi. Ingresos por dividendos*

Los ingresos por dividendos que sean decretados por las empresas emisoras de valores, se reconocen cuando se ha generado el derecho a recibir su pago.

*xii. Resultado por compraventa de instrumentos financieros*

El resultado por compraventa de instrumentos financieros se determina sobre la base de costo promedio, comparado con el precio de venta de los valores.

**(k) Honorarios y gastos por comisiones-**

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados integral conforme se incurren o devengan.

**(l) Obligaciones fiscales-**

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso, será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

**(m) Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas 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 exista certeza de su realización.

No aplica

---

**Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]**

---

*Baja en cuentas*

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

#### Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

---

### **Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]**

---

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Fideicomiso no adquirió instrumentos financieros derivados durante los años 2021 y 2020.

---

### **Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]**

---

No aplica

---

### **Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]**

---

*Efectivo y equivalentes de efectivo*

Incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta tres meses y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en reportos en Bonos del Gobierno Federal a tasa fija.

El efectivo y equivalentes de efectivo que se mantiene con una contraparte que es una institución financiera, la cual es calificada AAA (mex), de acuerdo a la calificación otorgada por la agencia calificadora Fitch Ratings. La calificación es nacional y es a largo plazo.

---

**Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]**

---

*Ingresos por dividendos*

Los ingresos por dividendos que sean decretados por las empresas emisoras de valores, se reconocen cuando se ha generado el derecho a recibir su pago.

---

**Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]**

---

*Honorarios y gastos por comisiones-*

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados integral conforme se incurren o devengan.

---

## Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

---

No aplica

---

## Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

---

### Valor razonable de instrumentos financieros-

#### A. Modelos de Valuación

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros que son comercializados en los mercados activos se basan en precios obtenidos directamente del intercambio en el que los instrumentos son comercializados o del intermediario del que se obtienen y que provee de precios cotizados no ajustados de instrumentos idénticos en mercados activos. Para los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina los valores razonables usando otras técnicas de valuación.

El Fideicomiso mide los valores razonables usando las siguientes jerarquías de valor razonable que afectan la importancia de los datos de entrada usados en la construcción de su medición:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

El objetivo de las técnicas de valuación es el medir el valor razonable que refleja el valor que se hubiera recibido al vender el activo o para liquidar la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

El Fideicomiso usa modelos reconocidos ampliamente para determinar el valor razonable de instrumentos financieros comunes y simples, que requieren muy poco juicio y de estimaciones por parte de la administración. Los precios observables y los datos de entrada de los modelos están usualmente disponibles en el mercado para valores de capital, y que son intercambiados en mercados organizados. La disponibilidad de los valores en mercados observables y de los datos de entrada de los modelos reduce la necesidad de utilizar juicio por parte de la administración y en su estimación, y también reduce la incertidumbre asociada con la determinación de los valores razonables. La disponibilidad de valores y datos de entrada que sean observables en el mercado varía de los productos y de los mercados, y está sujeto a cambios que se basan en eventos específicos y condiciones generales de los mercados financieros.

#### *i. Enfoque de valuación para instrumentos específicos*

Valores de capital listados

Los valores de capital listados son valuados usando los precios cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos (nivel de medición 1).

B. Marco de valuación

Cuando información de un tercero, tales como servicios de precios o cotización son usados para medir el valor razonable, el encargado de valorar el portafolio evalúa y documenta la evidencia obtenida de dichos terceros para soportar las conclusiones que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de la NIIF, incluyendo el nivel de jerarquías de valor razonable en las que dichas valuaciones deben ser clasificadas, esto incluye:

- Verificar que el servicio de precios o intermediación es aprobado por el Fideicomiso al valorar el tipo de instrumento financiero.
- Entender como el valor razonable ha sido determinado y que tanto dicho precio representa la transacción en el mercado y si este representa un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Cuando el precio de instrumentos similares es usado en la medición del valor razonable, el cómo dichos precios han sido ajustados para reflejar las características de los instrumentos sujetos a su medición, y
- Si se han obtenido las cotizaciones para instrumentos financieros, y el cómo dicho valor razonable ha sido determinado al usar esas cotizaciones.

C. Jerarquía de valor razonable. Instrumentos financieros medidos a valor razonable

Las siguientes tablas analizan los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados a la fecha de reporte y el nivel de jerarquía de valor razonable en el que la medición del valor razonable es categorizada. Los montos están basados en los valores reconocidos en el estado de situación financiera. Todas las mediciones descritas a continuación son recurrentes:

<b>31 de diciembre de 2021</b>		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Sin restricción</b>					
Entidades financieras	\$	359,482,470	-	-	359,482,470
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>359,482,470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>359,482,470</b>
<b>31 de diciembre de 2020</b>		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Sin restricción</b>					
Entidades financieras	\$	149,185,599	-	-	149,185,599
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>149,185,599</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149,185,599</b>

Durante el 2021 y 2020, no existieron instrumentos financieros de nivel de jerarquía 2 y 3.

D. Instrumentos financieros no medidos a valor razonable.

Los instrumentos financieros no medidos a valor razonable con cambios en resultados incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, otras cuentas por cobrar provenientes de dividendos de instrumentos de capital e instrumentos financieros de alta liquidez. Estos son activos financieros a corto plazo cuyo valor en libros se aproxima al valor razonable.

### Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

### Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

### Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

### Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

#### Clasificación de activos financieros y activos netos financieros-

Las tablas siguientes establecen la clasificación de los montos en libros de los activos y activos netos financieros del Fideicomiso conforme a su categoría de instrumentos financieros.

31 de diciembre de 2021	Nota	VRCR obligatorio	Activos financieros a costo amortizado	Activos netos
<i>Activos</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ -	1,569,548	

**El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14**

Clave de Cotización: FIBRATC Trimestre: 4D Año: 2021

Otras cuentas por cobrar	3	-	24,509	
Activos financieros a VRCCR	7	359,482,470	-	
<b>Activos netos</b>				
Activos netos - Patrimonio	10	-		359,818,905
<b>Total</b>		<b>\$ 359,482,470</b>	<b>1,594,057</b>	<b>359,818,905</b>

31 de diciembre de 2020	Nota	VRCCR obligatorio	Activos financieros a costo amortizado	Activos netos
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ -	840,433	-
Otras cuentas por cobrar	3	-	303,447	-
Activos financieros a VRCCR	7	149,185,599	-	-
<b>Activos netos</b>				
Activos netos - Patrimonio	10	-	-	149,226,176
<b>Total</b>		<b>\$ 149,185,599</b>	<b>1,143,880</b>	<b>149,226,176</b>

**Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable  
con cambios en resultados [bloque de texto]**

No aplica

---

### Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

---

Los activos y pasivos financieros - incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos financieros y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable. En el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable, llevados a través de resultados, se adicionan los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, siempre que en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

---

### Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

---

#### *Moneda funcional y de informe-*

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el que el Fideicomiso opera. Si los indicadores del entorno económico primario están mezclados, entonces la administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las inversiones del Fideicomiso están denominadas en pesos mexicanos Las aportaciones y distribuciones de los inversores son determinadas en el valor neto de los activos y recibidas y pagadas en pesos mexicanos. Los gastos (incluyendo los honorarios por administración, custodia y administración) están denominados en pesos mexicanos. Por lo mismo, la Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es también su moneda de reporte.

---

**Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]**

---

*Deterioro.-*

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de los activos medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide el deterioro del monto equivalente del ciclo de vida de la pérdida crediticia esperada, excepto cuando ocurre lo que se menciona a continuación, debido a que en ese caso es medido considerando doce meses de pérdida crediticia esperada:

- Los activos financieros que poseen bajo riesgo de crédito a la fecha de reporte; y
- Los otros activos financieros para cuyo riesgo crediticio (el riesgo de incumplimiento ocurre en el periodo de vida del activo) no se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentada que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

---

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros  
[bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos,  
pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de  
texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para los activos netos atribuibles a los tenedores  
[bloque de texto]**

---

***Patrimonio-***

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial y los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados. La emisión y redención de los certificados es ordenada por los inversionistas a través de los intermediarios financieros, las cuales se registran al costo en la fecha de la transacción (ver nota 10).

A la extinción del Fideicomiso y previo cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, el Fiduciario entregará a los tenedores de los CB's los remanentes del patrimonio del Fideicomiso que en su caso hubiere.

---

**Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de  
texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros  
[bloque de texto]**

---

No aplica

---

---

### Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

---

#### *Provisiones-*

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surgen como consecuencia de eventos pasados, principalmente comisiones por pagar al Fideicomitente y cuotas diversas.

---

### Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para cuentas por pagar [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para cuentas por cobrar [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para ingresos y gastos [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]**

---

*Ganancia o pérdida por valuación de instrumentos financieros a través de resultados*

Las ganancias o pérdidas netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen todos los cambios en valor razonable no realizados.

---

## **[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34**

### **Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]**

---

No aplica

---

### **Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]**

---

No aplica

---