

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual: Anexo N Bis 1

Oferta pública restringida: No

Tipo de instrumento: Fideicomisos

Emisora extranjera: No

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social: No aplica.

En su caso, detallar la dependencia parcial o total: No

Número de fideicomiso:

4825

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios número F/4825 (número 80705 antes de la sustitución fiduciaria, que de tiempo en tiempo sea y/o haya sido modificado, el "Contrato") de fecha 16 de octubre de 2014, según fue modificado el 10 de junio de 2016 y el 24 de febrero de 2021 celebrado por Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer) como fideicomitente (el "Fideicomitente"), BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (antes BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer) como administrador de inversiones (el "Administrador de Inversiones"), Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, en su carácter de fiduciario sustituido (el "Fiduciario Sustituido"), Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de representante común sustituido (el "Representante Común Sustituido"), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario sustituto (el "Fiduciario" o "Fiduciario Sustituto"); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común sustituto (el "Representante Común" o "Representante Común Sustituto") el cual comenzó sus funciones a partir de la firma del convenio de sustitución del representante común de fecha del 24 de febrero de 2021 y la firma del Título, el cual se llevó a cabo el canje del mismo ante Indeval con fecha del 9 de marzo de 2021.

Nombre del fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Fideicomitente:

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer).

Clave de cotización:

FIBRATC

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles

Fideicomisarios en segundo lugar:

Casa de Bolsa BBVA Mexico, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Mexico

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (antes BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer).

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:

Emisoras que Conforman la Muestra del Índice S&P/BMV FIBRAS Index®

Al 31 de diciembre de 2021, las emisoras eran:

Emisora	Clave	Serie	Porcentaje
---------	-------	-------	------------

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%
Fibra Nova	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 México

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

No aplica.

En su caso, rendimiento mínimo:

No aplica.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:

No aplica.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

No aplica.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

El pago de las Distribuciones que en su caso se realicen se hará a través del Indeval, ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Demarcación Territorial Cuauhtémoc C.P. 06500, Ciudad de México., mediante transferencia electrónica de fondos.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Depositario:

S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

Los Tenedores tendrán que considerar las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados, incluyendo las relacionadas con las Distribuciones, la transmisión de los activos y/o de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados resultantes de Órdenes o la Reconstrucción del Índice y la compra y venta de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados conforme lo siguiente: 1) Los tenedores de los certificados de participación que sean residentes en México o residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, estarán exentos del pago del impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen en mercados reconocidos. 2) Los tenedores de los certificados de participación que sean residentes en México o residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país, acumularán el resultado fiscal que les distribuya el intermediario financiero provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de las FIBRAS, sin deducir el impuesto sobre la renta que se les hubiese retenido, y podrán acreditar el impuesto que se les retenga por dicho resultado, contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya. 3) El intermediario financiero que tenga en depósito los citados certificados efectuará la retención del impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido del resultado fiscal. 4) Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles. 5) La retención que se haga a los tenedores de certificados de participación que sean residentes en el extranjero se considerará como pago definitivo del impuesto. 6) Los fondos de

pensiones y jubilaciones residentes en el extranjero constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, que sean los beneficiarios efectivos y que se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país, que adquieran los certificados de participación, podrán aplicar la exención por los ingresos que reciban provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de las FIBRAS y a la ganancia de capital que obtengan por la enajenación de ellos. 7) Para efectos de la retención del impuesto sobre la renta, se estará a lo siguiente: I. La fiduciaria proporcionará a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados, la información siguiente: a) El monto del resultado fiscal que distribuya. b) En el caso de que distribuya la ganancia por enajenación de bienes, la información siguiente: 1. El monto de la ganancia que distribuya. 2. El impuesto por dicha ganancia, pagado por la fiduciaria por cuenta de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del tenedor. Cuando un intermediario desconozca quién obtuvo los ingresos o su designación sea equívoca o alternativa, entenderá que fueron percibidos por el titular y, en su caso, por todos los cotitulares en la misma proporción, salvo prueba en contrario, aun cuando en el estado de cuenta no separe los ingresos percibidos por el titular y, en su caso, por cada cotitular. c) Presentará ante el SAT, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en el inciso b) de esta fracción. 8) Cuando los ingresos sean percibidos por fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria deberá proporcionar la constancia y presentar la información referida. 9) Al proporcionar la constancia, se entenderá que el intermediario financiero o la fiduciaria manifiestan su voluntad de asumir responsabilidad solidaria con el contribuyente, hasta por el monto del ISR omitido con motivo de la información provista y de las multas correspondientes.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	Unica
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FIBRATC14
Monto total	19,000,000
Número de valores	359,818,906
Valor nominal	18.94
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Plazo	No aplica
Fecha de vencimiento	2064-10-16
En su caso, número de emisión correspondiente	Unica
Observaciones	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no tendrán plazo de vencimiento ya que estarán en vigor hasta en tanto no sean cancelados por medio de una orden de cancelación o se dé por terminado el Fideicomiso. El monto señalado en el Valor Nominal corresponde al Precio Teórico por Certificado. Adicional, el presente monto total y valor nominal se encuentran expresados M.N.

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2021

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	9
Glosario de términos y definiciones:.....	9
Resumen ejecutivo:.....	16
Factores de riesgo:.....	19
Documentos de carácter público:.....	28
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	29
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	29
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	30
Patrimonio del fideicomiso:	30
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	31
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	47
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	48
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	48
[427000-NBIS1] Administración.....	54
Auditores externos de la administración:	54
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	54
[432000-NBIS1] Anexos	60

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

A) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para los efectos del presente documento, los términos utilizados con mayúscula inicial, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, mismos que serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos.

<i>Administrador de Inversiones</i>	BBVA México , S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (antes BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer) o sus sucesores o cesionarios de conformidad con el Contrato de Administración de Inversiones.
<i>Apoderado</i>	Significa las personas designadas de conformidad con las Instrucciones del Administrador de inversiones a quienes el Fiduciario les otorgue los poderes especiales que sean necesarios, a fin de que se hagan cargo de ejercitar las acciones u oponer las excepciones que procedan para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.
<i>Aportación Inicial</i>	Significa la cantidad que el Fideicomitente transmita al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución.
<i>Archivo de Composición de Cartera</i>	Significa el archivo que será publicado por el Fiduciario a través de EMISNET cada Día Hábil en términos del Contrato de Fideicomiso que incluirá, entre otros aspectos, información respecto de: (i) el tipo y monto de los activos y, en su caso, efectivo que integrarán una Canasta; (ii) el Valor Neto de los Activos; y (iii) el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos y se encuentren en circulación.
<i>Asamblea de Tenedores</i>	Significa la reunión de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en términos del Contrato de Fideicomiso, la LMV y la LGTOC, cumpla con los requisitos aplicables para ser considerada como tal.
<i>BMV</i>	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<i>Canasta</i>	Significa los activos correspondientes a cada Unidad, como sea establecido en el Archivo de Composición de Cartera más reciente.
<i>Cartera</i>	Significa los activos mantenidos en la Cuenta del Fideicomiso.
<i>Certificados Bursátiles</i>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios indizados a ser

<i>Fiduciarios o Certificados o Certificados Bursátiles o Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados</i>	emitidos por el Fiduciario en términos de los Documentos de la Emisión, incluyendo el Prospecto, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la LMV, en el entendido que el certificado bursátil al que se refiere el Fideicomiso y el Contrato de Administración de Inversiones se debe entender el certificado bursátil fiduciario indizado en términos de la LMV.
<i>CNBV</i>	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>Comisión del Fideicomitente</i>	Significa la cantidad resultante de restar (i) los Gastos Incluidos correspondientes a la Oferta, a (ii) la Comisión Global, en el entendido de que dicha comisión estará sujeta a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso y será devengada diariamente y será pagadera mensualmente por periodos vencidos según se establece en el Contrato de Fideicomiso.
<i>Comisión Global</i>	Significa el monto resultante de multiplicar el Porcentaje de Gastos de la Emisión al Valor Neto de los Activos.
<i>Contrato de Administración de Inversiones</i>	Significa el contrato de administración de inversiones que se celebre entre el Fiduciario y el Administrador de Inversiones.
<i>Contrato de Participante Autorizado</i>	Significa un contrato entre el Fiduciario y un Participante Autorizado, en términos sustancialmente similares a los del Anexo A del Contrato de Fideicomiso.
<i>Contrato de Licencia</i>	Significa el contrato de licencia celebrado entre la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y el Fideicomitente.
<i>Cuenta</i>	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en términos de la Cláusula 9.1. Contrato de Fideicomiso.
<i>Día Hábil</i>	Significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que las instituciones de crédito del país no estén autorizadas o requeridas a cerrar en México de acuerdo con el calendario que al efecto publique la CNBV.
<i>Distribuciones</i>	Significan, en su caso, los pagos realizados de conformidad con la Cláusula 7.4(a) del Contrato de Fideicomiso, en cualquier Fecha de Pago que realice el Fiduciario a los Tenedores de conformidad con (i) los Documentos de la Emisión correspondiente; y con base en (ii) las Instrucciones del Administrador de Inversiones.
<i>Documentos de la Emisión</i>	Significan el Título de la Emisión, el Prospecto, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administrador de Inversiones y el Formato de Contrato de Participante Autorizado y, en su caso, el aviso de oferta pública y el aviso de colocación.
<i>Emisión</i>	Significa la emisión realizada por parte del Fiduciario y la adquisición por parte de un Participante Autorizado de Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que ningún Certificado

deberá ser considerado como emitido hasta que haya sido adquirido por un Participante Autorizado.

<i>EMISNET</i>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.
<i>Fecha de Pago</i>	Significa cualquier fecha en la que el Fiduciario deba, en su caso, realizar Distribuciones a los Tenedores con derecho a recibir Distribuciones en términos de (i) los Documentos de la Emisión y con base en (ii) las Instrucciones del Administrador de Inversiones.
<i>FIBRA</i>	Fideicomisos de infraestructura y bienes raíces que cumplen con las características estipuladas en el artículo 187 de la LISR.
<i>Fideicomisarios en primer lugar</i>	Significa conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, representados por el Representante Común.
<i>Fideicomisario en último lugar</i>	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A., de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer).
<i>Fideicomiso o Contrato de Fideicomiso</i>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios número F/4826 que se celebre entre el Fiduciario y el Fideicomitente y que tiene como finalidad principal la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con base a los Valores y efectivo transmitidos al Fideicomiso.
<i>Fideicomitente</i>	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A., de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer).
<i>Fiduciario, Fiduciaria o Emisor</i>	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver o la institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>Gastos Excluidos</i>	Significan los siguientes gastos, devengados cada mes calendario, que deberán de ser cubiertos, por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de acuerdo con las Instrucciones previas y por escrito del Administrador de Inversiones: (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 Bursátiles Fiduciarios en el RNV, su listado en la BMV y el depósito del Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Indeval; (iii) cualesquiera erogaciones derivadas de las obligaciones de indemnización al Fiduciario o al Representante Común o, al Fideicomitente en términos de la Cláusula 12.3 del Fideicomiso 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.

Gastos Incluidos

Significan los siguientes gastos, devengados cada mes de calendario, que deberán ser pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula 12.2 del Fideicomiso: (i) los gastos necesarios para cumplir con todas las disposiciones legales aplicables, para obtener y mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, su listado en la BMV y aquéllos relacionados con la publicación del Prospecto, informes u otros documentos que deban publicarse a solicitud de la CNBV; (ii) los honorarios del Fiduciario; (iii) los honorarios del Representante Común; (iv) los honorarios de todos los terceros contratados por el Fiduciario o por el Administrador de Inversiones en términos de la Cláusula 4.3 del Fideicomiso (siempre y cuando dichos honorarios hayan sido previamente aprobados por el Administrador de Inversiones); (v) las contraprestaciones a ser pagadas con el objeto de obtener las licencias necesarias para el uso de cada Índice; (vi) los honorarios pagados al auditor independiente del Fideicomiso; (vii) los honorarios de los asesores legales y fiscales relacionados con la preparación del Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados con la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; y (viii) los honorarios de asesores legales y asesores fiscales en relación con el mantenimiento del Fideicomiso y el listado continuo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Gastos

Significan conjuntamente los Gastos Excluidos y la Comisión Global.

Indeval

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Índice Subyacente

Significa el índice S&P/BMV FIBRAS, diseñado, definido y publicado por S&P/ BMV, respecto del cual se ha otorgado una licencia o autorización al Fideicomitente conforme al Contrato de Licencia.

Ingresos

Significa la suma de todos los ingresos obtenidos por concepto de (i) dividendos pagados respecto de los valores de la Cartera, (ii) los intereses que generen las cantidades en efectivo depositadas en la Cuenta (iii) los ingresos derivados de Operaciones de Préstamo de Valores pagados en relación con la Cartera; y (iv) cualquier otro ingreso pagado a la Cuenta.

Instrucción de Emisión

Significa (i) una instrucción entregada por el Fideicomitente al Fiduciario, en la cual instruirá al Fiduciario sustancialmente en términos del Anexo B del Contrato del Fideicomiso, a que realice la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, y (ii) se celebren y suscriban los Documentos de la Emisión.

Instrucciones del Administrador de

Significa las Instrucciones del Administrador de Inversiones al Fiduciario de conformidad con la Cláusula 13 del Contrato de

<i>Inversiones</i>	Fideicomiso y del Contrato de Administración de Inversiones.
<i>Intermediario Colocador</i>	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A., de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer).
<i>Inversiones Permitidas</i>	Significa, hasta en tanto el Administrador de Inversiones no instruya otra cosa, (a) por lo que se refiere a fondos en Pesos las inversiones con plazo de hasta 8 (ocho) días que según determine el Fiduciario sean en: (i) valores gubernamentales denominados en Pesos o UDIs, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos valores gubernamentales; (iii) instrumentos de deuda bancarios a cargo por instituciones bancarias y/o de Crédito mexicanas; (iv) reportos sobre dichos instrumentos; o (v) certificados de depósito en Pesos con instituciones de banca múltiple; y (vi) por lo que se refiere a fondos en Dólares de los Estados Unidos de América, inversiones en: (i) obligaciones directas de, o completamente garantizadas por, el Gobierno de los Estados Unidos de América o (ii) depósitos a la vista y a plazos en, certificados de depósito de, aceptaciones bancarias emitidas por, o fondos de mercado de dinero, o cuentas con cualquier banco comercial y otra institución financiera constituida de conformidad con las leyes de Estados Unidos de América o cualquiera de sus subdivisiones políticas; en el entendido que el Fiduciario en todo momento, conforme a las Instrucciones del Administrador de Inversiones, para los efectos de cada uno de los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores, determinará los valores o instrumentos en los cuales los Pesos o los Dólares de los Estados Unidos de América deben ser invertidos.
<i>ISR</i>	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
<i>IVA</i>	Significa el Impuesto al Valor Agregado
<i>LGTOC</i>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
<i>LIC</i>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
<i>LISR</i>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<i>LMV</i>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<i>Margen Permitido</i>	Significa el 10% (diez por ciento).
<i>México</i>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<i>Notificación de Terminación</i>	Significa la Instrucción del Fideicomitente en términos de la cual el Contrato de Fideicomiso se dará por terminado, en cuyo caso, después de pagar los Gastos aplicables, la Cartera correspondiente a cada una de las Unidades entonces vigentes será distribuida proporcionalmente entre los Tenedores.

<i>NIFs</i>	Significa las Normas de Información Financiera.
<i>Operaciones de Préstamo de Valores</i>	Significa cualesquier operación de préstamo de valores de una Cartera que realice el Fiduciario de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones.
<i>Orden de Cancelación</i>	Significa para el Fideicomiso cada orden presentada por un Participante Autorizado en el formato adjunto al Contrato de Participante Autorizado, para la cancelación de una o más Unidades a cambio de un número correspondiente de Canastas.
<i>Orden de Creación</i>	Significa para el Fideicomiso cada orden presentada por un Participante Autorizado en el formato adjunto al Contrato de Participante Autorizado, para la emisión en favor de dicho Participante Autorizado de certificados de una o más Unidades a cambio del número correspondiente de Canastas.
<i>Órdenes</i>	Significan, conjuntamente, las Órdenes de Cancelación y las Órdenes de Creación.
<i>Participante Autorizado</i>	Significa cualquier casa de bolsa autorizada para actuar como tal en México que celebre con el Fiduciario un Contrato de Participante Autorizado y cumpla con todas las obligaciones a su cargo derivadas de dicho contrato.
<i>Patrimonio del Fideicomiso</i>	Para la oferta significa el patrimonio del Fideicomiso que 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 Órdenes, 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 las instrucciones por escrito de dicho Administrador de Inversiones, y (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 y que sean transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso o, de conformidad con las Instrucciones del Administrador de Inversiones, cualquier otra persona al Fideicomiso; y (e) las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo enunciativa mas no limitativamente el producto de las Inversiones Permitidas.
<i>Pesos o \$</i>	Significa la moneda de curso legal de México.
<i>Porcentaje de Gastos</i>	Significa el porcentaje establecido del Valor Neto de los Activos, como se establezca en los Documentos de la Emisión, para ser utilizados para el cálculo de la Comisión del Fideicomitente, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

<i>Prospecto</i>	Significa el prospecto de colocación correspondiente a la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados.
<i>Recomposición del Índice Subyacente</i>	Significa cualquier cambio o cambios a la composición del Índice Subyacente efectuada por la entidad que administre o determine dicho Índice Subyacente.
<i>Recursos Excedentes</i>	Significa, para cualquier periodo, el resultado de restar a los Ingresos de un periodo, los Gastos generales de dicho periodo.
<i>Recursos Faltantes</i>	Significa, según lo determine el Fiduciario, el monto de cualquier faltante (en su caso) de efectivo en la Cuenta al último Día Hábil de cada mes, para cubrir cualesquier Gastos.
<i>Representante Común</i>	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o la persona o entidad que lo sustituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en el Título y el Contrato de Fideicomiso.
<i>RNV</i>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<i>SEDI</i>	Significa el Sistema Electrónico de Información de la BMV.
<i>STIV-2</i>	Significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores a cargo de la CNBV.
<i>Tenedores</i>	Significan los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario.
<i>Título</i>	Significa el título emitido por el Fiduciario y que ampara la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados.
<i>UDIs</i>	Significa las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a las que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1° y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs.
<i>Unidad</i>	Significa 100,000 (cien mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados, o el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados que determine el Administrador de Inversiones de tiempo en tiempo.
<i>Valor Neto de los Activos</i>	Significa, (i) el valor de los activos depositados en la Cuenta (incluyendo ingresos devengados pero no pagados) menos los pasivos (incluyendo los Gastos devengados pero no pagados), y

(ii) dividido entre el número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados emitidos y en circulación.

Valores

Significan las acciones que cotizan en la BMV que integran el Índice.

Resumen ejecutivo:

Objetivo

El objetivo es ofrecer instrumentos de inversión tendientes a generar, antes de Gastos, rendimientos similares al rendimiento del Índice Subyacente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados serán registrados en el RNV y listados en la BMV.

Con posterioridad a la oferta pública, cada Participante Autorizado podrá presentar Órdenes de Creación por una o más Unidades, de conformidad con las cuales dicho Participante Autorizado transferirá al Fiduciario una Canasta a cambio de la emisión a su favor del número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados que correspondan a dicha(s) Unidad(es).

Asimismo, cada Participante Autorizado podrá presentar Órdenes de Cancelación respecto de una o más Unidades, de conformidad con las cuales dicho Participante Autorizado transferirá al Fiduciario el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados correspondientes a dichas Unidades, a cambio de una Canasta por cada Unidad.

Cada Orden de Cancelación y/o Creación podrá requerir el pago de una comisión que el Participante Autorizado pagará al Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Participante Autorizado.

El Fiduciario podrá utilizar los recursos líquidos de la Cuenta para liquidar las operaciones que el Administrador de Inversiones haya celebrado y que conformen la Cartera, así como para realizar los demás gastos en la medida permitida por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario, a solicitud del Administrador de Inversiones y por las razones que éste indique, podrá suspender la aceptación de Órdenes de Creación o de Órdenes de Cancelación, así como levantar dicha suspensión. El Fiduciario tendrá la obligación de dar aviso al público inversionista de dicha suspensión o del levantamiento de dicha suspensión y las razones correspondientes mediante la publicación de un evento relevante.

El Fiduciario podrá suspender la aceptación o cancelación de Órdenes de Creación o de Órdenes de Cancelación, de manera enunciativa más no limitativa, por las siguientes razones:

- I. Cambio de composición del portafolio por re-balanceo del Índice.
- II. Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados, debido a la distribución de dividendos (o su símil) de las Emisoras o las FIBRAS que forman parte del Índice.
- III. Suspensión de cotización de las Emisoras o las Fibras que forman parte del Índice.

Características Generales de los Certificados

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados serán emitidos por el Fiduciario, en los términos y condiciones que se establezcan en los Documentos de la Emisión.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados se emitirán hasta por un monto autorizado de \$50,000,000.00 (cincuenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.)

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados conferirán a sus Tenedores el derecho a una parte del valor de los activos que se encuentren depositados en la Cuenta, en términos de los Documentos de la Emisión.

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.

El Fiduciario no estará obligado a entregar los activos depositados en la Cuenta a Tenedores o Participantes Autorizados salvo en la manera prevista en el Contrato de Fideicomiso y en los Contratos de Participante Autorizado.

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.

Índice Subyacente

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.

Recomposición del Índice Subyacente

La BMV tiene la libertad de llevar a cabo una Recomendación del Índice Subyacente por las razones y con la periodicidad que considere necesarias. En caso que exista una Recomendación del Índice Subyacente, el Administrador de Inversiones enviará al Fiduciario Instrucciones para las compras y ventas de los activos. Asimismo, el Administrador de Inversiones efectuará las adecuaciones necesarias al Archivo de Composición de Cartera que sea publicado después de la Recomendación del Índice. Las operaciones necesarias para reflejar la Recomendación del Índice Subyacente podrán ser llevadas a cabo 30 días antes o 30 días después de que se realice la publicación de dicha Recomendación del Índice, en el entendido, sin embargo, que, en caso de no poder realizar dichas operaciones, el Administrador de Inversiones instruirá al Fiduciario lo conducente.

Unidades

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados podrán ser adquiridos o amortizados directamente del Fideicomiso exclusivamente en Unidades o múltiplo de las mismas.

Cada participante Autorizado que desee crear una Unidad transmitirá al Fiduciario una Canasta que se aproxime a la composición del Índice Subyacente y un monto determinado de efectivo, para cada Unidad a ser creada. En forma similar, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados podrán ser amortizados exclusivamente en Unidades o múltiplo de las mismas y únicamente a través de un Participante Autorizado. Cada Participante Autorizado que desee amortizar una Unidad recibirá del Fiduciario, por cada Unidad redimida, una parte proporcional del valor de los activos que se encuentren depositados en la Cuenta.

Los Participante Autorizados y los Tenedores no se convertirán en Fideicomitentes del Fideicomiso por virtud de la transmisión de una Canasta o cualquier otro activo al Patrimonio del Fideicomiso.

Canasta

Significa los activos correspondientes a cada Unidad, como sea establecido en el Archivo de Composición de Cartera más reciente, el cual es publicado en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx cada Día Hábil e incluye, entre otros aspectos, información respecto de: (i) el tipo y monto de los activos y, en su caso, efectivo que integrarán una Canasta; (ii) el Valor Neto de los Activos; y (iii) el número de Certificados emitidos y en circulación.

Fuente: BBVAMéxico

Cuenta

Al 31 de diciembre de 2021 los activos mantenidos en la Cuenta eran los siguientes, considerando operaciones liquidas y pactadas ese día.

FECHA	31/12/2021
CLAVE DE PIZARRA	FIBRATC
SERIE	14
NUMERO DE CERTIFICADOS EMITIDOS	2,500,000,000
NUMERO DE CERTIFICADOS EN CIRCULACION	19,000,000
UNIDADES MINIMAS DE CONVERSIÓN	190
VALOR TEORICO DEL FIDEICOMISO	359,818,905.50
VALOR TEORICO DE LA UNIDAD	1,893,783.71
PRECIO TEORICO POR CERTIFICADO	18.93783713

Emisora	Serie	ISIN	Acciones
DANHOS	13	MXCFDA020005	12,070
FIBRAMQ	12	MXCFFI0U0002	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
EFFECTIVO			1,770.71

CARTERA PACTADA

Fecha:	31/12/2021			
Serie	Títulos Disponibles	Títulos Totales	Precio Cierre de Mercado	Valor Cierre
2-2100 FIDEICOMISO 80705 FIBRATC				
DANHOS - CF - 13	2,293,300	2,293,300	23.10	52,975,230.00
FIBRAMQ - CF - 12	1,983,030	1,983,030	26.23	52,014,876.90
FIBRAPL - CF - 14	1,431,840	1,431,840	56.83	81,371,467.20
FIHO - CF - 12	1,172,870	1,172,870	5.70	6,685,359.00
FINN - CF - 13	292,220	292,220	3.14	917,570.80
FMTY - CF - 14	1,546,030	1,546,030	12.27	18,969,788.10
FNOVA - CF - 17	55,860	55,860	25.48	1,423,312.80
FSHOP - CF - 13	295,640	295,640	6.53	1,930,529.20
FUNO - CF - 11	4,098,870	4,098,870	21.64	88,699,546.80
TERRA - CF - 13	1,900,760	1,900,760	28.67	54,494,789.20
	15,070,420	15,070,420	209.59	359,482,470.00

Fuente: BBVAMéxico

Factores de riesgo:

Factores de riesgo

Al evaluar la posible inversión en los Certificados, los inversionistas potenciales deben analizar y evaluar la información contenida en el Prospecto y en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación.

Estos factores no son los únicos riesgos inherentes a los Certificados. Aquellos riesgos que a la fecha de presentación del reporte anual se desconocen, o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el

futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez o la situación financiera de la serie y, por lo tanto, sobre el valor de los Certificados.

Asimismo, la inversión en los Certificados supone un conocimiento del mercado de valores por parte del inversionista, así como de los riesgos que se corren al invertir en este tipo de instrumentos. En virtud de que el instrumento pretende replicar los rendimientos, antes de gastos, de su índice subyacente, la inversión en el mismo también supone que el inversionista comprenda la forma en que se compone y opera dicho índice.

En vista de estas condiciones, los inversionistas asumen el riesgo de su inversión en los Certificados al invertir en estos.

Riesgos relacionados con la economía:

Históricamente, en México se han presentado crisis económicas recurrentes, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio del peso, altas tasas de interés, fuerte contracción en la demanda del consumidor, disponibilidad de crédito reducida, incremento del índice de desempleo y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros. No existe garantía de que dichos eventos no ocurrirán nuevamente en el futuro ni que los mismos no resultarán en movimientos o caídas en los mercados que podrían afectar la situación financiera del Fideicomiso y el valor de los Certificados.

Una devaluación significativa del Peso frente a otras monedas puede afectar negativamente la situación financiera de los Valores

Acontecimientos en otros países puede afectar negativamente el precio de los Certificados:

El precio de los Certificados podría verse afectado negativamente por inestabilidad y fluctuaciones significativas en las condiciones económicas y de mercado de otros países, particularmente de los Estados Unidos y de otros países asiáticos. Cualquier debacle económica en dichos países podría tener un efecto significativo adverso en las condiciones económicas y de mercado en México y, en consecuencia, en el valor de los Certificados emitidos por el Fideicomiso.

Riesgo fiscal

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente; por ello, es posible que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso sea modificado en el futuro en forma tal que pudiese afectar el tratamiento fiscal de cualesquiera rendimientos provenientes de la inversión en los Certificados. En tal caso, podrían resultar aplicables tasas de retención o tasas impositivas respecto de las distribuciones o cualesquiera otros pagos a ser efectuados a los tenedores de los Certificados, que fueran mayores a las señaladas, por lo tanto, los rendimientos esperados por los inversionistas respecto de los Certificados podrían verse reducidos.

Riesgos relacionados con el Certificados

El Emisor de los Certificados es un Fideicomiso:

El Emisor de los Certificados es un Fideicomiso y su patrimonio constituye la única fuente de pago del Fideicomiso. Los Tenedores de Certificados tendrán derecho a una parte proporcional del valor de los activos que se encuentran depositados en la Cuenta, según se determine en los Documentos de Emisión, sin embargo, es posible que, en caso de insolvencia, los Tenedores pudieran demandar y hacer reclamaciones en contra de la totalidad de los activos del Fideicomiso, a pesar de no tener derecho a éstos.

Los inversionistas deben comprender que el Fideicomiso que emite los Certificados no es una sociedad de inversión, ni goza de los mecanismos de protección legales y regulatorios ofrecidos a los inversionistas en tales sociedades de inversión. La oferta está sujeta a todos los riesgos inherentes a los Valores que correspondan a la misma, por lo tanto, una reducción en el valor de los Valores pudiera resultar en una disminución igual o mayor en el valor de los Certificados de que se trate.

No existen supuestos específicos para que el Fideicomitente pueda dar por terminado de manera anticipada el Fideicomiso.

En caso de Cancelación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario, entregará activos correspondientes a cada Unidad cancelada, conforme a lo establecido en el Archivo de Composición de Cartera más reciente; debe considerarse la posibilidad de ausencia de liquidez derivado de que la venta de dichos activos depende de que exista algún inversionista interesado en adquirirlos y de las condiciones que pudiera tener el mercado en la fecha en que se pretende vender.

En adición, los inversionistas deberán tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades pagaderas a un Tenedor dependerá de cumplimiento por parte del Fiduciario, del Administrador de Inversiones y/o Representante Común, así como de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración de Inversiones y los Documentos de Emisión.

El índice:

El rendimiento del índice Subyacente podría ser afectado por alguna noticia económica que pudiera impactar el desempeño de una o varias de las emisoras que conforman el Índice Subyacente, este impacto no es posible cuantificarlo con anticipación y puede afectar de manera negativa la situación financiera del Fideicomiso.

Las inversiones en activos que no se encuentren incluidos en el Índice Subyacente, hasta en un margen de 10% (diez por ciento), pudieran no generar los rendimientos esperados y afectar el rendimiento de los Certificados, el cual será distinto al rendimiento generado por dicho Índice.

No existe seguridad en torno al mantenimiento del Índice o de que sustitutos satisfactorios serán designados respecto del mismo, en caso que el mismo no sea mantenido.

Emisoras que componen el Índice:

Los criterios que determinen la clasificación de las emisoras en la muestra del Índice son fijados en forma exclusiva por S&P Dow Jones Indices. No existe seguridad en cuanto al mantenimiento de dichos criterios o a la permanencia en o remoción en la muestra de determinado emisor o serie accionaria.

Distribuciones:

Los Tenedores tendrán derecho a recibir Distribuciones (en caso de haberlas), de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones y a los Documentos de la Emisión. También es posible que las emisoras de los Valores decidan que no pagarán dividendos a sus accionistas. Si en cualquier momento el Administrador de Inversiones determina que se podrán realizar Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los tiempos y cantidad de dichas Distribuciones dependerán de si los dividendos son pagados al Fiduciario por parte de las emisoras de los Valores que comprenden el Índice Subyacente, el monto de los Gastos.

El Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para pagar las Comisiones del Administrador. Los recursos integrales del Patrimonio del Fideicomiso serán utilizados, en primer lugar, para el pago de las comisiones del Administrador de Inversiones lo que podrá disminuir los recursos disponibles para las Distribuciones.

Operación de Mercado de los Certificados:

El Emisor no puede asegurar que se desarrollarán o creará un mercado secundario activo para los Certificados. Se solicitó el registro de los Certificados en el RNV y su listado en la BMV. Sin embargo, si no se desarrolla un mercado de operación activo para los Certificados los Tenedor no podrán vender sus Certificados al precio, momento y en la cantidad deseada. La operación del mercado secundario podrá ser detenida por la BMV debido a condiciones de mercado u otras razones, que pueden adversamente afectar el precio de los Certificados.

En adición, los Certificados podrán ser operador por encima o por debajo de su Valor Neto de los Activos por Certificado correspondiente. El Valor Neto de los Activos por Certificado fluctuará por los cambios en el valor del mercado de los activos del Fideicomiso, así como por la oferta y demanda del mercado.

Experiencia limitada en la operación de Valores referenciados a los Valores de las FIBRAS.

Concentración del Mercado, Industria o Sector:

Si el Índice o Cartera subyacente se concentra en los valores de un mercado, industria, grupo de industrias, sector, o clase de activos, la Emisión podría verse adversamente afectada por el desempeño de aquellos valores y podrá estar sujeta a una mayor volatilidad de precio. En adición, si la Emisión se concentra en una industria o sector en particular puede ser más susceptible en cualquier evento económico, de mercado, político o regulatorio aislado que afecte la industria o sector en particular.

Suspensión de Cotización:

En caso de que se suspenda la cotización de alguno de los Valores por cualquiera de las razones que se establecen en el reglamento de la bolsa mexicana de valores en la que coticen, podría traer como consecuencia una baja en el precio de cotización de los Certificados, o bien la suspensión de la cotización de los Certificados. Asimismo, la cotización de los Certificados podría estar sujeta a suspensiones temporales por variaciones importantes en su precio durante una misma sesión de remate, de igual manera que cualquier otra acción de las que cotizan en la bolsa de valores.

En caso de suspensión de alguna FIBRA en la Cartera, la metodología de cálculo que emplea el Índice para recoger este tipo de eventos puede no ser replicable por FIBRATC respecto de dicho Índice. La elevada concentración en algunas FIBRAS incrementa el riesgo señalado, porque la afectación puede alcanzar porcentajes elevados de la cartera, asimismo podría motivar la suspensión de las creaciones/destrucciones hasta que la diferencia entre el precio del Índice y de la cartera haya desaparecido, lo cual podría llevar varias semanas.

En período de rebalanceo, los criterios de cálculo del índice en caso de que alguna FIBRA esté suspendida, puede representar, en ciertas condiciones de mercado, una mayor dificultad para replicar el índice de referencia.

El Administrador de Inversiones no tiene la obligación de establecer un máximo de errores de seguimiento o *"tracking error"*.

Los errores de seguimiento son una medida de las desviaciones que existen entre la rentabilidad del índice subyacente y la cartera del fideicomiso, dichas diferencias se pueden atribuir a costos del fideicomiso, experiencia del Administrador de Inversiones, replicación parcial, impuestos y otros factores. En virtud de que el Administrador de Inversiones no tiene la obligación ni se compromete a un máximo de errores de seguimiento, puede haber variaciones considerables entre la rentabilidad de los Certificados y el Índice Subyacente, por lo

cual no podemos garantizar que la rentabilidad de los Certificados replicará la rentabilidad del Índice Subyacente.

Riesgos relacionados con las FIBRAS

Potenciales conflictos de interés dentro de cada FIBRA.

Ciertos asesores, miembros de comités y funcionarios de las FIBRAS pueden tener participación en negocios relacionados, incluyendo responsabilidades relacionadas con la titularidad o administración de propiedades y entidades que no han sido aportadas a dichas FIBRAS. La participación en negocios distintos de la FIBRA puede implicar un conflicto de interés en la medida que puede interferir en la capacidad de dichas personas para proporcionar asesoría objetiva o dedicar tiempo y atención al negocio y a los asuntos de la FIBRA y, como resultado, el negocio de dicha FIBRA podría verse afectado.

Adicionalmente, la gestión del negocio de las FIBRAS puede depender significativamente del grupo de control respectivo afectándolas de manera adversa.

Por su esquema de negocio, las FIBRAS cuentan con un apalancamiento frecuente y en proporciones significativas.

Las FIBRAS, por lo general, cuentan con un apalancamiento frecuente y significativo. Los financiamientos relacionados con las propiedades de las FIBRAS, además de nuevos financiamientos relacionados con las mismas, pueden incluir o incluyen créditos y deuda a nivel de los inmuebles, incluyendo hipotecas y otras garantías. Las FIBRAS, pueden destinar una porción importante de su flujo de efectivo derivado de sus operaciones al pago de principal e intereses, lo que podría reducir el monto disponible para llevar a cabo sus operaciones y los gastos de capital, así como oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

Asimismo, conforme a dichos financiamientos, las FIBRAS pueden estar sujetas a obligaciones de hacer y no hacer que pueden afectar sus políticas de distribución y de operación y su capacidad para contratar deuda adicional. Los créditos generalmente requieren el mantenimiento de índices financieros específicos incluyendo, respecto a servicios de cobertura de deuda, cobertura de flujos de efectivo, cobertura de apalancamiento y cobertura de dividendos.

Adicionalmente, los comités de cada FIBRA podrán cambiar su política de apalancamiento, por lo que el límite del mismo podría ser alterado en un futuro.

En algunas de las FIBRAS incluidas podría existir un riesgo de refinanciación, de manera que podría darse el caso de que no sean capaces de acceder a los mercados de capitales oportunamente o en términos favorables para refinanciar sus préstamos. Asimismo, en caso de incumplimiento en los pagos de la deuda por parte de dicha FIBRA, los acreedores podrían ejecutar sus garantías o bien iniciar demandas las cuales podrían resultar en un embargo del patrimonio de la misma.

Alta sensibilidad a los ciclos económicos.

Las FIBRAS se concentran en el sector inmobiliario. Cualquier reducción en el nivel de demanda inmobiliaria, reducción en la industria mexicana, disminución del consumo interno, cambio de las tendencias demográficas o poblacionales, disminución de la popularidad de las propiedades o el incremento en la oferta inmobiliaria, y la consecuente reducción de flujos podrían afectar adversamente las inversiones inmobiliarias de las FIBRAS. Las FIBRAS están expuestas al riesgo de una desaceleración económica en el sector inmobiliario.

Algunas FIBRAS tienen concentraciones geográficas que pueden ser afectados por eventos sociales, políticos y económicos perjudiciales.

Los acontecimientos políticos y sociales en México, o en alguna zona geográfica en particular, podrían afectar el negocio de las FIBRAS. Algunas FIBRAS están expuestas a condiciones generales a nivel local, regional, nacional o internacional, así como a otros eventos y acontecimiento que afectan los mercados en los que sus propiedades se encuentran ubicadas.

Además, durante los últimos años México ha experimentado un aumento significativo de la violencia e inseguridad relacionada con el combate al tráfico ilegal de drogas y al crimen organizado. Dicho aumento de la violencia e inseguridad pueden tener un impacto negativo en el ámbito empresarial en ciertos lugares donde operan ciertas FIBRAS.

Por otro lado, las FIBRAS están expuestas a desastres naturales (tales como temblores, huracanes, inundaciones y otros eventos impredecibles), condiciones climáticas adversas y afectaciones causadas por terceros (tales como huelgas, suspensión de labores, marchas, actos de violencia y terrorismo) en los estados en que operan.

Existencia de procesos judiciales.

Algunas FIBRAS pudieran verse afectadas por la existencia de procesos judiciales actuales o futuros, los cuales podrían tener impacto negativo en la valoración de los Certificados de las mismas en caso de que la resolución final fuera desfavorable

Información Financiera

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2021
(Cifras en pesos)

Activo	2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,569,548
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	359,482,470
Deudor por liquidación de operaciones	24,509
Total del activo	\$ 361,076,527
Pasivo y patrimonio	2021
Pasivo:	
Pasivos acumulados	\$ 1,257,621
Total del pasivo	1,257,621
Patrimonio	302,686,404
Resultados acumulados	57,132,502
Total del patrimonio	359,818,906
Total del pasivo y patrimonio	\$ 361,076,527

Estado de resultados
Año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en pesos)

	2021
Margen financiero:	
Resultado por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	\$ 2,658,635
Pérdida por compraventa de instrumentos financieros	(8,080,210)
Utilidad por compraventa de instrumentos financieros	795,626
Ingresos por dividendos	18,898,290
Otros Ingresos	1,465,740
Total de margen financiero	<u>15,738,081</u>
Gastos:	
Honorarios	(1,541,410)
Impuestos y derechos	(425,089)
Comisiones pagadas	(506,212)
Otros gastos de administración	(968,459)
Total, de gastos	<u>(3,441,170)</u>
Utilidad del ejercicio	<u>\$ 12,296,911</u>

Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos:

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que el Fideicomiso efectúe estimaciones y suposiciones relevantes que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que la estimación es revisada y cualquier periodo subsecuente.

Las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros incluyen principalmente la determinación del valor de las inversiones a valor razonable con cambio en resultados.

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.

A la fecha de presentación del reporte anual no existen juicios que tuvieran efecto material sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Administrador de Inversiones

Antecedente

El Administrador de Inversiones actuará como administrador de inversiones del Fideicomiso y deberá administrar la inversión y reinversión de activos, valores y otros instrumentos financieros que coticen en alguna bolsa de valores y sean o no de fácil realización (cada uno de dichos instrumentos un "Valor"), efectivo y otros bienes que constituyan los activos del Fideicomiso.

Con fecha 10 de junio de 2016, BBVA Bancomer Gestión, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión (ahora BBVA Asset Management México, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero BBVA México) (“Cedente”) y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (ahora BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México) (“Cesionario”) celebraron un contrato de cesión mediante el cual el Cedente cedió de manera irrevocable todos los derechos y obligaciones que corresponde al Cesionario como Administrador de Inversiones, por lo cual el Cesionario es a partir de esa fecha el “Administrador de Inversiones”.

Facultades del Administrador de Inversiones.

Prestar servicios de asesoría en relación con la administración de la inversión y reinversión de los activos del Fideicomiso;

Prestar servicios de investigación y análisis y dirigir la formulación de las políticas y estrategias de inversión del Fideicomiso;

Comprar y vender Valores para inversión y realizar declaraciones a los vendedores de tales Valores y a otras personas que considere apropiado conforme a las circunstancias de cada caso;

Mediante instrucciones del Administrador de Inversiones, hacer que el Fiduciario celebre contratos para o relacionados con inversiones de Valores;

Mediante instrucciones del Administrador de inversiones, hacer que el Fiduciario otorgue en préstamo con garantía, cualquier clase de Valores, fondo u otros bienes al Fideicomiso y, de tiempo y tiempo, sin limitación en cuanto al monto, tome en préstamo o capte recursos y garantice el pago de las obligaciones del Fideicomiso mediante hipoteca o prensa sobre la totalidad o parte de los bienes del Fideicomiso;

Mediante instrucciones del Administrador de Inversiones, hacer que el Fiduciario emita toda clase de instrucciones y autorizaciones a las casas de bolsa respecto de los Valores y/o efectivo en poder del Fideicomiso.

Participantes Autorizados

La Fiduciaria celebrará contratos de Participante Autorizado con casas de bolsa autorizadas para operar en México, conforme a la legislación vigente aplicable.

Los Participantes Autorizados podrán crear o cancelar Certificados únicamente como parte de un conjunto compuesto por cierto número de Certificados denominado como una “Unidad”.

En términos del Contrato de Participante Autorizado se autoriza al Participante Autorizado respectivo para crear y cancelar Unidades, salvo que el Fiduciario indique lo contrario.

De conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario (i) una vez que haya recibido una Orden de Creación (según se define en la Cláusula 3.1(a) del Contrato de Participante Autorizado) y que se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en dicha Orden de Creación, en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, emitirá Certificados correspondientes a una o más Unidades, a cambio de la transmisión del mismo número de Canastas por parte del Participante Autorizado; y (ii) una vez que haya recibido una Orden de Cancelación (según se define en la Cláusula 4.1(a) del Contrato de Participante Autorizado) y que se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en dicha Orden de Cancelación, en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, entregará una Canasta al Participante Autorizado, a cambio de todos los Certificados que correspondan a cada Unidad a ser cancelada.

El Participante Autorizado podrá presentar Órdenes de Creación u Órdenes de Cancelación al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, utilizando el Formato de Contrato de Fideicomiso (según dicho documento sea modificado de tiempo en tiempo).

El Participante Autorizado tendrá entre otras las siguientes obligaciones:

Efectivo en Garantía

Si por cualquier razón el Participante Autorizado no pudiere entregar alguno de los valores en la fecha de entrega, entonces el Participante Autorizado deberá, en dicha fecha de entrega, entregar una cantidad en efectivo (el "Efectivo en Garantía") que represente cuando menos 110% del valor, con base en los precios de cierre de dichos activos en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en el día hábil anterior a la fecha de entrega, de cada uno de los valores que el Participante Autorizado haya dejado de entregar (dichos Valores en conjunto, una "Entrega Fallida"). En adición, si en cualquier momento antes de la entrega por parte del Participante Autorizado de la entrega fallida el valor del Efectivo en Garantía fuere igual o menor que el 100% del valor total de la entrega fallida, tomando en consideración el precio de cierre de la BMV el último día hábil (el "Precio de Cierre") el Participante Autorizado deberá entregar, a más tardar 24 horas después de la recepción de una notificación de parte del Fiduciario, el efectivo necesario para que el Efectivo en Garantía depositado con el Fiduciario represente al menos el 110% del valor de la entrega fallida basada en el Precio de Cierre.

Dividendos, distribuciones:

El Participante Autorizado acuerda que, a la entrega y aceptación de cualquier Orden de Cancelación, dicho Participante Autorizado, deberá devolver al Fiduciario cualquier Orden de Cancelación, dicho Participante Autorizado deberá devolver al Fiduciario cualquier dividendo o distribución (ya sea en especie o en efectivo) a ser pagada al mismo en relación con cualquier Valor transferido al Participante Autorizado que, basado en la valuación del dicho Valor al momento de la transferencia se adeude al Fideicomiso (dicho monto, el "Monto del Dividendo Futuro"). El Fiduciario tiene derecho a restar el monto de dinero u otras prestaciones debidas al Participante Autorizado por un monto igual al Monto del Dividendo Futuro. De la misma forma el Fiduciario acuerda regresar al Participante Autorizado cualquier dividendo o distribución (ya sea en especie o en efectivo) pagada al Fideicomiso en relación con cualquier Valor transferido al Fideicomiso que, basado en la valuación de dicho Valor al momento de la transferencia, se adeude al Participante Autorizado.

Entrega de los activos al Fiduciario

El Participante Autorizado acuerda que en caso de que cualquiera de los activos a ser entregados al Fiduciario de conformidad con una Orden y su correspondiente Confirmación no sean entregados en tiempo, por dicha Orden podrá ser cancelada por el Fiduciario y el Participante Autorizado será el único responsable de cualquier costo en el que haya incurrido el Fiduciario en relación con dicha Orden cancelada.

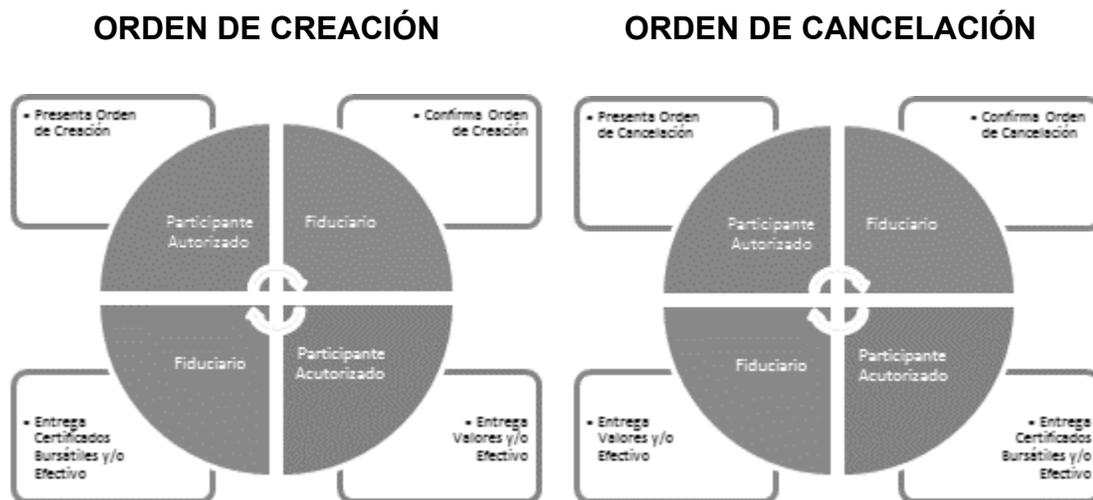
Órdenes de Creación y Cancelación

Los Certificados podrán ser creados o cancelados únicamente como parte de un conjunto compuesto por cierto número de Certificados denominado como una "Unidad". En términos del Contrato de Participante Autorizado se autoriza al Participante Autorizado respectivo para crear y cancelar Unidades, salvo que el Fiduciario indique lo contrario.

De conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario (i) una vez que haya recibido una Orden de Creación (según se define en la Cláusula 3.1(a) del Contrato de Participante Autorizado) y que se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en dicha Orden de Creación, en el Contrato de Participante

Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, emitirá Certificados correspondientes a una o más Unidades, a cambio de la transmisión del mismo número de Canastas por parte del Participante Autorizado; y (ii) una vez que haya recibido una Orden de Cancelación (según se define en la Cláusula 4.1(a) del Contrato de Participante Autorizado) y que se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en dicha Orden de Cancelación, en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, entregará una Canasta al Participante Autorizado, a cambio de todos los Certificados que correspondan a cada Unidad a ser cancelada.

El Participante Autorizado podrá presentar Órdenes de Creación u Órdenes de Cancelación al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Participante Autorizado, en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en el Título, utilizando el Formato de Contrato de Fideicomiso (según dicho documento sea modificado de tiempo en tiempo).



Documentos de carácter público:

Relación con Inversionistas BBVA México:

Luis Manuel Garibay Laurent es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores y podrá ser localizado a través de su correo electrónico lm.garibay@bbva.com o al teléfono: (5255) 5201-2475 y/o con Adrianna Edyamin Morales Gonzalez, a través de su correo electrónico adrianna.morales@bbva.com o al teléfono: (5255) 5621-3434 Ext. 14847, del área de Asset Management, en las oficinas de BBVA México ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 510, Col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México.

Relación con Inversionistas Emisor:

Carlos Rodrigo Robledo García, Alejandra de la O Castellanos, Yael Arroyo Puon, Nalleli García Rubio y Jorge Luis Muro Sosa son las personas encargadas de las relaciones con los Tenedores y podrán ser localizados a través del correo electrónico FiduciarioADM@actinver.com.mx o al teléfono: (5255) 1103-6600 extensiones 1335,1482,1629,4685 y 6675, del área División Fiduciaria, en las oficinas de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ubicadas en Montes Urales 620 Piso 01, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México.

El Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica, enunciando sin limitar.

Información Diaria:	Archivo de Composición de Cartera.
Información Trimestral:	Información financiera trimestral, siendo la última al 31 de diciembre de 2021.
Información Anual:	Estados Financieros dictaminados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y Reporte Anual.

Adicionalmente se podrá contactar al Representante Común, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas ubicadas en av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, con la licenciada Alejandra Tapia Jiménez y/o el licenciado Luis Ángel Severo Trejo a los correos electrónicos altapia@monex.com.mx y/o laseverot@monex.com.mx, respectivamente, o a los teléfonos 55 5231 0161 y/o 55 5230 0204.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso 4825 FIBRATC no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores o listados en otros mercados.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No aplica.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

Patrimonio del fideicomiso:

LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

Los fines principales del Fideicomiso son (i) la emisión de Certificados los cuales buscarán obtener resultados de inversión que correspondan generalmente al rendimiento (antes de Gastos) del Índice Subyacente, (ii) que cada Participante Autorizado pueda presentar Ordenes de Creación por una o más Unidades, de conformidad con las cuales transferirá al Fiduciario la(s) Canasta(s) correspondiente(s) (según se establezca en el Archivo de Composición de Cartera entonces vigente) a cambio del número de Certificados correspondientes a dicha(s) Unidad(es); y (iii) que cada Participante Autorizado pueda presentar Órdenes de Cancelación por una o más Unidades, de conformidad con las cuales transferirá al Fiduciario el número de Certificados correspondientes a una Unidad a cambio de cada Canasta.

A) PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio del Fideicomiso se integra o integrará, según corresponda por:

La Aportación Inicial

Los activos e Ingresos mantenidos en la Cartera;

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;

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

Con las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo enunciativa mas no limitativamente el producto de las Inversiones Permitidas.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

La información que se presenta en el presente reporte anual no ha sido revisada por un tercero independiente

Descripción del Índice:

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 DIJ 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:

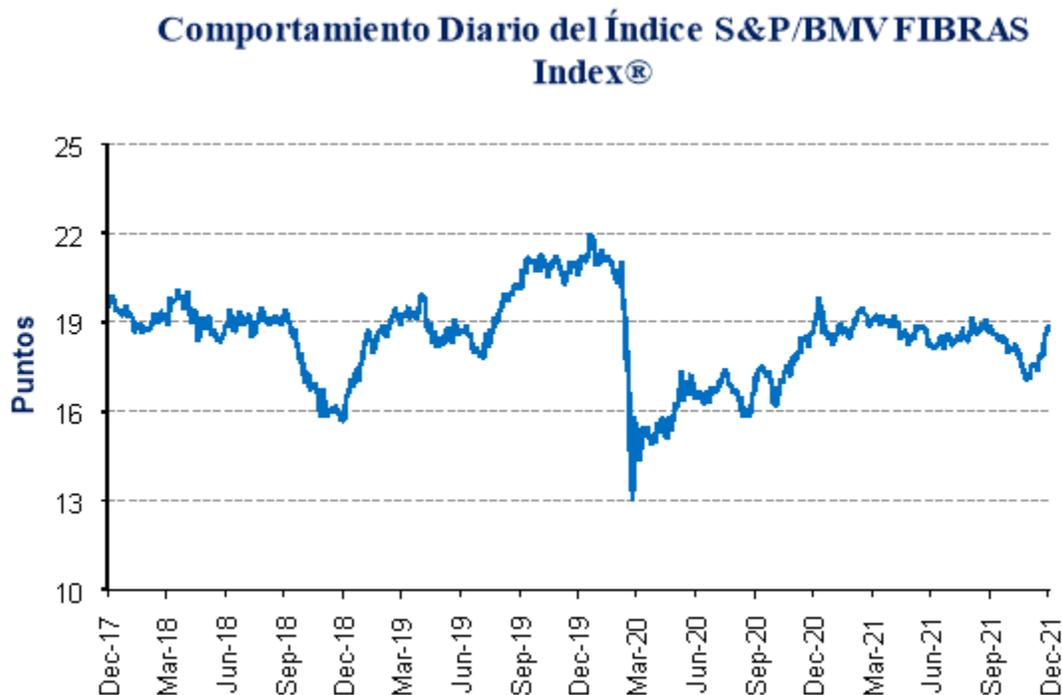
El índice S&P/BMV FIBRAS Index® busca medir el rendimiento de los Fideicomisos de Inversión y Bienes Raíces (FIBRAS) de mayor tamaño y liquidez, que están listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Los componentes del índice son ponderados por su valor operado sujeto a un límite de 25% por acción.

Para mayor referencia, consultar el siguiente link:

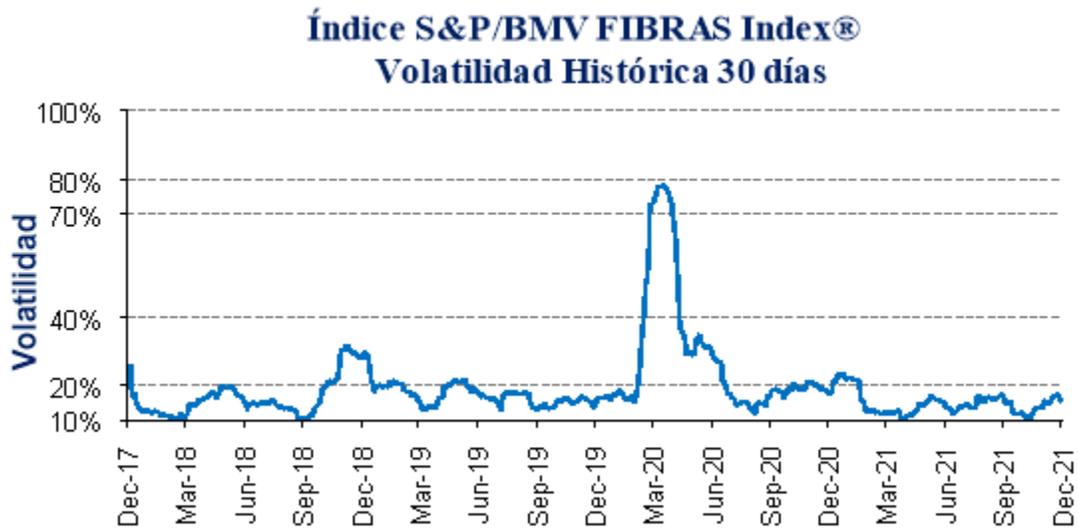
<https://espanol.spindices.com/indices/equity/sp-bmv-fibras-index>

Comportamiento Diario (al 31 de diciembre de 2021)

A continuación, se presenta una gráfica en la que se ilustran el comportamiento del Índice Subyacente:



Fuente: BBVA México

Volatilidad Histórica del Índice (al 31 de diciembre de 2021)

Fuente: BBVA México

Emisoras que Conforman la Muestra del Índice S&P/BMV FIBRAS Index®

Al 31 de diciembre de 2017, las emisoras eran:

S&P/BMV FIBRAS Index®

Emisora	Clave	Serie	Porcentaje
Fibra Uno	FUNO	11	25.79%
Fibra Macquarie	FIBRAMQ	12	24.34%
Terrafina	TERRA	13	23.76%
Prologis Property Mexico SA de CV	FIBRAPL	14	14.47%
Fibra Danhos	DANHOS	13	6.48%
Fibra Hotelera	FIHO	12	2.14%
Fibra Shop	FSHOP	13	2.00%
Fibra Inn	FINN	13	0.76%
Fibra Monterrey	FMTY	14	0.13%
Fibra HD	FIBRAHD	15	0.12%

Al 31 de diciembre de 2018, las emisoras eran:

Emisora	Clave	Serie	Porcentaje
Fibra Uno	FUNO	11	25.47%
Terrafina	TERRA	13	23.51%
Fibra Macquarie	FIBRAMQ	12	22.05%
Fibra Danhos	DANHOS	13	12.38%
Prologis Property Mexico SA de CV	FIBRAPL	14	10.27%
Fibra Hotelera	FIHO	12	4.28%
Fibra Inn	FINN	13	0.94%
Fibra Shop	FSHOP	13	0.82%
Fibra Monterrey	FMTY	14	0.17%
Fibra HD	FIBRAHD	15	0.11%

Al 31 de diciembre de 2019, las emisoras eran:

Emisora	Clave	Serie	Porcentaje
Fibra Uno	FUNO	11	25.68%
Terrafina	TERRA	13	24.79%
Prologis Property Mexico SA de CV	FIBRAPL	14	15.65%
Fibra Danhos	DANHOS	13	14.87%
Fibra Macquarie	FIBRAMQ	12	13.87%
Fibra Hotelera	FIHO	12	2.88%
Fibra Inn	FINN	13	1.42%
Fibra Monterrey	FMTY	14	0.42%
Fibra HD	FIBRAHD	15	0.26%
Fibra Shop	FSHOP	13	0.16%

Al 31 de diciembre de 2020, las emisoras eran:

Emisora	Clave	Serie	Porcentaje
Fibra Uno	FUNO	11	25.77%
Terrafina	TERRA	13	24.69%
Fibra Macquarie	FIBRAMQ	12	15.52%
Prologis Property Mexico SA de CV	FIBRAPL	14	14.68%
Fibra Danhos	DANHOS	13	14.41%
Fibra Monterrey	FMTY	14	2.29%
Fibra Hotelera	FIHO	12	1.94%
Fibra Shop	FSHOP	13	0.39%
Fibra Inn	FINN	13	0.16%
Fibra HD	FIBRAHD	15	0.15%

Al 31 de diciembre de 2021, las emisoras eran:

Emisora	Clave	Serie	Porcentaje
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%
Fibra Nova	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 México

Desempeño de los activos

Al cierre de diciembre de los últimos 5 años, los ingresos generados durante el periodo como producto de los derechos pagados por las emisoras que conforman la muestra son los siguientes:

EMISORAS	DIVIDENDOS POR EMISORAS					Total general
	2017	2018	2019	2020	2021	
DANHOS	\$788,347	\$789,593	\$1,198,113	\$668,541	\$3,765,835	\$7,210,429

13						
FIBRAHD 15	\$33,798	\$9,935	\$7,236	\$23,999	\$16,768	\$91,736
FIBRAMQ 12	\$2,537,959	\$2,278,833	\$1,130,809	\$1,054,637	\$2,986,869	\$9,989,107
FIBRAPL 14	\$1,178,651	\$1,179,128	\$746,661	\$774,345	\$1,987,084	\$5,865,869
FIHO 12	\$322,511	\$481,523	\$422,696	\$65,274	\$0	\$1,292,004
FINN 13	\$197,210	\$93,348	\$33,261	\$25,430	\$0	\$349,249
FMTY 14	\$27,543	\$15,834	\$15,962	\$137,549	\$803,192	\$1,000,080
FSHOP 13	\$345,947	\$209,765	\$57,665	\$9,980	\$47,585	\$670,942
FUNO 11	\$1,940,727	\$2,532,138	\$2,274,895	\$1,491,262	\$4,321,288	\$12,560,310
TERRA 13	\$2,085,428	\$3,253,952	\$2,378,390	\$2,065,692	\$4,969,669	\$14,753,131
Total general	\$9,458,122	\$10,844,049	\$8,265,688	\$6,316,709	\$18,898,290	\$53,782,858

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al cierre de diciembre de los últimos 5 años, los activos mantenidos en la cuenta eran los siguientes, considerando operaciones liquidadas y las pactadas al último día hábil del mes reportado:

CARTERA PACTADA

Fecha: 31/12/2017

Serie	Títulos Disponibles	Títulos Totales	Precio Cierre	Valor Cierre
2-2100 FIDEICOMISO 80705 FIBRATC				
DANHOS - CF - 13	278,866	278,866	30.61	8,536,088.26
FIBRAHD - CF - 15	17,338	17,338	9.45	163,844.10
FIBRAMQ - CF - 12	1,545,389	1,545,389	20.75	32,066,821.75
FIBRAPL - CF - 14	560,351	560,351	34.01	19,057,537.51
FIHO - CF - 12	242,092	242,092	11.65	2,820,371.80
FINN - CF - 13	88,653	88,653	11.26	998,232.78
FMTY - CF - 14	13,496	13,496	12.60	170,049.60
FSHOP - CF - 13	249,557	249,557	10.56	2,635,321.92
FUNO - CF - 11	1,165,964	1,165,964	29.14	33,976,190.96
TERRA - CF - 13	1,045,698	1,045,698	29.93	31,297,741.14
	5,207,404	5,207,404	199.96	131,722,199.82

Fecha: 31/12/2018

Serie	Títulos Disponibles	Títulos Totales	Precio Cierre	Valor Cierre
2-2100 FIDEICOMISO 80705 FIBRATC				
DANHOS - CF - 13	534,544	534,544	23.23	12,417,457.12
FIBRAHD - CF - 15	13,440	13,440	8.18	109,939.20
FIBRAMQ - CF - 12	1,252,480	1,252,480	17.69	22,156,371.20
FIBRAPL - CF - 14	340,544	340,544	30.3	10,318,483.20
FIHO - CF - 12	431,744	431,744	9.97	4,304,487.68
FINN - CF - 13	96,256	96,256	9.81	944,271.36
FMTY - CF - 14	14,400	14,400	11.93	171,792.00
FSHOP - CF - 13	101,312	101,312	8.15	825,692.80
FUNO - CF - 11	1,171,648	1,171,648	21.84	25,588,792.32
TERRA - CF - 13	1,010,880	1,010,880	23.36	23,614,156.80
	4,967,248	4,967,248	164.46	100,451,443.68

Fecha: 31/12/2019

Serie	Títulos Disponibles	Títulos Totales	Precio Cierre	Valor Cierre
2-2100 FIDEICOMISO 80705 FIBRATC				
DANHOS - CF - 13	574,236	574,236	28.68	16,469,088.48
FIBRAHD - CF - 15	34,398	34,398	8.27	284,471.46
FIBRAMQ - CF - 12	624,348	624,348	24.60	15,358,960.80
FIBRAPL - CF - 14	413,802	413,802	41.88	17,330,027.76
FIHO - CF - 12	357,102	357,102	8.92	3,185,349.84
FINN - CF - 13	85,257	85,257	7.26	618,965.82
FMTY - CF - 14	38,502	38,502	12.05	463,949.10
FSHOP - CF - 13	18,576	18,576	9.45	175,543.20
FUNO - CF - 11	970,650	970,650	29.29	28,430,338.50
TERRA - CF - 13	884,790	884,790	31.02	27,446,185.80
	4,001,661	4,001,661	201.42	109,762,880.76

Fecha: 31/12/2020

Serie	Títulos Disponibles	Títulos Totales	Precio Cierre	Valor Cierre
2-2100 FIDEICOMISO 80705 FIBRATC				
DANHOS - CF - 13	884,208	884,208	24.32	21,503,938.56
FIBRAHD - CF - 15	46,136	46,136	4.90	226,066.40
FIBRAMQ - CF - 12	822,232	822,232	28.16	23,154,053.12
FIBRAPL - CF - 14	490,590	490,590	44.64	21,899,937.60
FIHO - CF - 12	669,446	669,446	4.31	2,885,312.26
FINN - CF - 13	60,369	60,369	4.05	244,494.45
FMTY - CF - 14	295,460	295,460	11.57	3,418,472.20
FSHOP - CF - 13	75,366	75,366	7.64	575,796.24
FUNO - CF - 11	1,708,849	1,708,849	22.50	38,449,102.50

TERRA - CF - 13	1,200,405	1,200,405	30.68	36,828,425.40
	6,253,061	6,253,061	182.77	149,185,598.73

Fecha: 31/12/2021				
Serie	Títulos Disponibles	Títulos Totales	Precio Cierre	Valor Cierre
2-2100 FIDEICOMISO 80705 FIBRATC				
DANHOS - CF - 13	2,293,300	2,293,300	23.10	52,975,230.00
FIBRAMQ - CF - 12	1,983,030	1,983,030	26.23	52,014,876.90
FIBRAPL - CF - 14	1,431,840	1,431,840	56.83	81,371,467.20
FIHO - CF - 12	1,172,870	1,172,870	5.70	6,685,359.00
FINN - CF - 13	292,220	292,220	3.14	917,570.80
FMTY - CF - 14	1,546,030	1,546,030	12.27	18,969,788.10
FNOVA - CF - 17	55,860	55,860	25.48	1,423,312.80
FSHOP - CF - 13	295,640	295,640	6.53	1,930,529.20
FUNO - CF - 11	4,098,870	4,098,870	21.64	88,699,546.80
TERRA - CF - 13	1,900,760	1,900,760	28.67	54,494,789.20
	15,070,420	15,070,420	209.59	359,482,470.00

Fuente: BBVA México

Variación en saldo y en número de activos

En el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 se registraron las siguientes variaciones en los activos del Fideicomiso:

2017

EMISORA	POSICION INICIAL DEL PERÍODO	CREACIONES	CANCELACIONES	COMPRAS	VENTAS	POSICION FINAL DEL PERIODO
DANHOS	284,396	317,684	222,877		100,337	278,866
FIBRAHD	57,771	45,023	35,888	15,158	64,726	17,338
FIBRAMQ	1,143,366	1,444,188	976,355	186,500	252,310	1,545,389
FIBRAPL	410,277	496,157	339,728	23,600	29,955	560,351
FIHO	270,725	275,998	199,444		105,187	242,092
FINN	203,497	187,019	140,089		161,774	88,653
FMTY	25,774	24,082	17,938		18,422	13,496
FSHOP	217,021	282,488	189,349	51,900	112,503	249,557
FUNO	755,188	882,952	610,744	161,500	22,932	1,165,964
TERRA	645,428	756,851	523,061	181,800	15,320	1,045,698
FIBRATC	2,495,100,000	4,000,000	5,800,000			2,493,300,000

CERTIFICADOS EN CIRCULACION

6,700,000

CERTIFICADOS EMITIDOS

2,500,000,000

2018

EMISORA	POSICION INICIAL DEL PERÍODO	CREACIONES	CANCELACIONES	COMPRAS	VENTAS	DIVIDENDOS	POSICION FINAL DEL PERIODO
DANHOS	278,866	58,978	76,571	291,000	17,729		534,544
FIBRAHD	17,338	2,093	2,290	6,215	9,916		13,440
FIBRAMQ	1,545,389	248,932	301,986	36,000	275,855		1,252,480
FIBRAPL	560,351	88,479	106,700	0	201,586		340,544
FIHO	242,092	87,653	123,711	431,800	206,090		431,744
FINN	88,653	18,841	24,485	29,380	16,133		96,256
FMTY	13,496	2,375	2,953	2,038	556		14,400
FSHOP	249,557	30,999	34,326	0	144,918		101,312
FUNO	1,165,964	205,198	255,145	95,700	40,069		1,171,648
TERRA	1,045,698	200,493	254,669	134,800	115,442		1,010,880
FIBRATC	2,493,300,000	1,500,000	1,200,000	0	0		2,493,600,000

CERTIFICADOS EN CIRCULACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(CREACIONES) Y/O CANCELACIONES EN TRANSITO
TOTAL DE CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS EMITIDOS

6,400,000

0

2,500,000,000

2019

EMISORA	POSICIÓN INICIAL DEL PERIODO	CREACIONES	CANCELACIONES	COMPRAS	VENTAS	POSICIÓN FINAL DEL PERIODO
DANHOS	534,544	62,844	133,610	120,252	8,994	574,236
FIBRAHD	13,440	900	3,360	26,298	2,880	34,398
FIBRAMQ	1,252,480	78,299	312,849	1,590	395,139	624,381
FIBRAPL	340,544	41,249	85,068	119,324	2,247	413,802
FIHO	431,744	72,301	107,844	284,205	323,304	357,102
FINN	96,256	6,484	24,038	6,946	20,542	65,106
FMTY	14,400	1,805	3,600	25,999	102	38,502
FSHOP	101,312	5,386	25,306	106	62,922	18,576
FUNO	1,171,648	109,897	292,672	7,126	25,349	970,650
TERRA	1,010,880	92,814	252,512	53,042	19,434	884,790
FIBRATC 14	2,493,600,000	1,600,000	600,000	0	0	2,494,600,000

31/12/2019

CERTIFICADOS EN CIRCULACIÓN

5,400,000

OPERACIONES EN TRÁNSITO

Cancelaciones

0

Creaciones

0

0

CERTIFICADOS EMITIDOS

2,500,000,000

2020

EMISORA	SERIE	POSICIÓN INICIAL DEL PERIODO	CREACIONES	CANCELACIONES	COMPRAS	VENTAS	ESCISIONES	POSICIÓN FINAL DEL PERIODO
DANHOS	13	574,236	365,819	63,750	77,553	69,650		884,208
FIBRAHD	15	34,398	95,224	3,820	123,627	143,307	1,653	107,775
FIBRAMQ	12	624,381	328,698	69,316	9,414	71,838	0	821,339
FIBRAPL	14	413,802	194,993	45,979	9,003	81,762	0	490,057
FIHO	12	357,102	270,563	39,646	109,516	28,089	0	669,446
FINN	13	65,106	23,474	24,063	161,834	165,982	0	60,369
FMTY	14	38,502	99,447	4,271	150,181	670	0	283,189
FSHOP	13	18,576	15,321	2,063	36,210	214	555	68,385
FUNO	11	970,650	620,404	107,763	232,540	8,506	0	1,707,325
TERRA	13	884,790	482,435	98,232	7,836	77,540	0	1,199,289
FIBRATC	14	2,494,600,000	600,000	3,100,000	0	0	0	2,492,100,000

CERTIFICADOS EN CIRCULACIÓN

7,900,000

OPERACIONES EN TRÁNSITO

Cancelaciones

0

Creaciones

0

0

CERTIFICADOS EMITIDOS

2,500,000,000

2021

EMISORA	SERIE	POSICIÓN INICIAL DEL PERIODO	CREACIONES	CANCELACIONES	COMPRA S	VENTAS	DISTRIBUCIONES	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	1,116,195	18,285	5,945	45,811	2,437	-	1,172,870
FINN	13	157,356	3,914	838	132,163	375	-	292,220
FINTY	14	1,183,084	22,969	6,302	348,928	2,249	-	1,546,030
FSHOP	13	11,656	3,174	62	41,082		-	55,860
FUNO	11	3,738,944	62,042	19,915	321,102	3,805,533	-	295,640
TERRA	13	2,720,735	34,485	14,491	2,229,504	871,175	-	4,099,060
FINOVA	17	28,764	741	153	1,871,595		-	1,900,950
FIBRATC	14	2,481,200,000	500,000	500,000			-	2,481,200,000
CERTIFICADOS EN CIRCULACIÓN								18,700,000
OPERACIONES EN TRÁNSITO			Cancelaciones	100,000	Creaciones	0		100,000
CERTIFICADOS EMITIDOS								2,500,000,000

Los certificados buscarán replicar, antes de Gastos, rendimientos similares al rendimiento del Índice Subyacente. El Fiduciario y el Administrador de Inversiones utilizan un enfoque pasivo de Inversión a fin de lograr el objetivo de inversión de la Oferta. Los certificados no buscan obtener rendimientos mayores a los reflejados por el Índice ni posiciones defensivas temporales cuando los mercados decaen o aparentan estar sobrevaluados. La indización elimina la posibilidad de que los Certificados puedan obtener mayores rendimientos que el Índice Subyacente, a la vez que evita algunos riesgos inherentes a una administración de tipo activo, tales como una selección deficiente de valores.

El Fideicomiso no cuenta con un comité técnico. El Fiduciario deberá apegarse a ciertos criterios generales de administración contenidos en el Contrato de Fideicomiso, a las Instrucciones del Administrador de Inversiones y a las disposiciones de los demás Documentos de la Emisión. Asimismo, el Fiduciario no podrá llevar a cabo ventas en corto dentro de la Cartera.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

No aplica.

Garantías sobre los activos

No aplica.

Emisiones de valores

El Fideicomiso 4825 FIBRATC no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores o listado en otros mercados.

Desempeño de los valores emitidos

Pago de Distribuciones

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.

También es posible que las emisoras de los Valores decidan no pagar dividendos a sus accionistas. Si en cualquier momento el Administrador de Inversiones determina que se podrán realizar Distribuciones a los Tenedores de los Certificados, los tiempos y cantidad de dichas Distribuciones dependerán de si los dividendos son pagados al Fiduciario por parte de las emisoras de los Valores que comprenden el Índice, el monto de los dividendos pagados, el monto del efectivo disponible en la Cuenta, y el monto de los gastos.

Durante el período reportado, se efectuaron los siguientes pagos por concepto de Distribución:

FECHA DE PAGO	CBS	RAZÓN	IMPORTE
05-ene-21	7,900,000	0.003050	24,091.84
29-ene-21	7,900,000	0.052550	415,145.00
11-feb-21	8,600,000	0.094900	816,137.42
19-mar-21	12,500,000	0.215421	2,692,756.25
06-may-21	15,500,000	0.035580	551,490.00
10-may-21	15,500,000	0.115840	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		781,099.00

			0.041770	
06-ago-21	18,700,000		0.066578	1,245,006.63
09-ago-21	18,700,000		0.124340	1,697,470.93
30-sep-21	18,800,000		0.066880	1,257,344.00
29-oct-21	18,800,000		0.004100	706,880.00
11-nov-21	18,800,000		0.134200	1,895,272.93
18-nov-21	18,800,000		0.062400	1,173,120.00
				17,450,489.00

Valores emitidos

A continuación, se muestra el comparativo al cierre de diciembre de los últimos 5 ejercicios, 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	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
NÚMERO DE CERTIFICADOS EMITIDOS	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
NÚMERO DE CERTIFICADOS EN CIRCULACIÓN	6,700,000	6,400,000	5,400,000	7,900,000	19,000,000
UNIDADES MÍNIMAS DE CONVERSIÓN	67	64	54	79	190
VALOR TEÓRICO DEL FIDEICOMISO	131,751,444.06	100,493,748.44	110,731,529.77	149,226,175.61	359,818,905.50
VALOR TEÓRICO DE LA UNIDAD	1,966,439.46	1,570,214.82	2,050,583.88	1,888,938.93	1,893,783.71
PRECIO TEÓRICO POR CERTIFICADO	19.66439464	15.70214819	20.50583885	18.88938932	18.93783713

Composición de Cartera

Los activos correspondientes a cada unidad establecida en los Archivos de Composición de Cartera publicados el cierre de diciembre de 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 fueron:

Emisora	Serie	ISIN	Acciones				
			2021	2020	2019	2018	2017
DANHOS	13	MXCFDA020005	12,070	11,190	10,634	8,358	4,146
FIBRAHD	15	MXCFFI1H0008	-	584	637	210	258
FIBRAMQ	12	MXCFFI0U0002	10,437	10,408	11,562	19,570	22,977
FIBRAPL	14	MXCFFI170008	7,536	6,210	7,663	5,321	8,331
FIHO	12	MXCFFI0T0005	6,173	8,473	6,613	6,746	3,599
FINN	13	MXCFFI0V0001	1,538	765	1,579	1,504	1,318
FMTY	14	MXCFFM010000	8,137	3,740	713	225	202

FNOVA	17	MXCFFN040006	294	-	-	-	-
FSHOP	13	MXCFFS000005	1,556	954	344	1,583	3,709
FUNO	11	MXCFFU000001	21,573	21,631	17,975	18,307	17,335
TERRA	13	MXCFTE0B0005	10,004	15,195	16,385	15,795	15,548
EFFECTIVO			1,770.71	575.51	258.63	527.44	8,007.43

Información relevante del periodo

Durante el periodo reportado:

1. No se tuvo conocimiento de 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.
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 periodo cubierto por el reporte.
6. No hubo cambio del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados y su forma de organización.

Eventos Relevantes

Marzo 01, 2021 - AVISO DE CANJE DE TÍTULO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INDIZADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FIBRATC 14" EMITIDOS POR NACIONAL FINANCIERA, S.N.C, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INDIZADOS NO. 80705

A todos los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios indizados identificados con clave de pizarra "FIBRATC 14" (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados") emitidos por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria ("NAFIN" o la "Emisora"), en su carácter de fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios indizados número 80633 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), se les comunica que con fecha 9 de noviembre de 2020, mediante asamblea general de tenedores, se aprobó, entre otras cosas, (i) sustituir a a Nacional Financiera S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso, (ii) sustituir a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero por

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados, (iii) modificar en su totalidad y re-expresar el clausulado del Contrato de Fideicomiso a efecto de reflejar los incisos (i) y (ii) anteriores y, en consecuencia, modificar el título que ampara dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados, y (iv) llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes para la consecución de las resoluciones adoptadas en dicha asamblea de tenedores, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, (i) la modificación del contrato de administración de inversiones, (ii) solicitar autorización para la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (iii) llevar a cabo el canje del título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados ante la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (la "Asamblea").

Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2021, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió el oficio número 153/10026208/2021, mediante el cual autorizó llevar a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados en el Registro Nacional de Valores con motivo de los acuerdos adoptados en la Asamblea.

Por lo anterior, se avisa a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados que se procederá a realizar el canje del título que se encuentra actualmente depositado en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval"), por un nuevo título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados.

FECHA DE CANJE

El canje del título, actualmente en circulación, por el nuevo título definitivo a que se refiere este aviso, se realizará el día 9 de marzo de 2021.

LUGAR DE CANJE DEL TÍTULO

El canje del título, actualmente en circulación, por el nuevo título definitivo a que se refiere este aviso, se llevará a cabo ante el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, 06500, en la Ciudad de México, Estados Unidos Mexicanos.

Atentamente,

Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados No. 80705

Marzo 02, 2021 - AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS FIBRATC 14

Se les informa que del día 04 al 09 de marzo de 2021 se cerrará el fideicomiso a la recepción de solicitudes de Creaciones y Destrucciones.

Lo anterior para estar en condiciones, en relación con la aprobación que realizó la Asamblea de Tenedores el pasado 9 de noviembre de 2020, relativa a la sustitución fiduciaria de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo como fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso No. 80705 (el "Fiduciario Sustituido" o "Nafin"), por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Fiduciario Sustituto"), y a la sustitución del Representante Común Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero (el "Representante Común Sustituido"), por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común Sustituido"). Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2021, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió el oficio número 153/10026208/2021, mediante el cual autorizó llevar a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores con motivo de los acuerdos adoptados en la Asamblea. El canje del título, actualmente en circulación, por el nuevo título definitivo como se dio aviso el 1ro de marzo de 2021, se realizará el día 9 de marzo de 2021.

Por lo que, el último día para operar Creaciones y Destrucciones con Nafin, será el día 3 de marzo de 2021, y, derivado de la Sustitución mencionada en el párrafo anterior, se solicita a los Participantes Autorizados a ejecutar las operaciones sin incumplimientos en el día de liquidación.

Atentamente,
Nacional Financiera, S.N.C., I.B.D., como Fiduciario del Fideicomiso 80705

Marzo 09, 2021 - SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA Y DE REPRESENTANTE COMÚN Y CANJE DE TÍTULO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FIBRATC 14

Con fundamento en el artículo 50, fracción VI, inciso d) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE"), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, hace del conocimiento del público inversionista que a partir del 09 de marzo de 2021: (i) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, sustituye a Nacional Financiera S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, como fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero sustituye a Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, como representante común, ambos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios del fideicomiso número 80705, ahora identificado con el número F/4825, respectivamente (el "Fideicomiso"), con clave de pizarra "FIBRATC 14"; (ii) surte efectos la sustitución fiduciaria y de representante común del Fideicomiso, la cual fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante el oficio número 153/10026208/2021; y, (iii) se realiza el canje de los títulos que amparan los Certificados Bursátiles Fiduciarios del Fideicomiso F/4825 ante el S.D. Indeval, S.A. de C.V.

Atentamente
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/4825

Junio 17, 2021 - AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS FIBRATC14

Se les informa que el día 18 de junio de 2021 se cerrará el fideicomiso a la recepción de solicitudes de Creaciones y Destrucciones a las 13:00 horas.

Lo anterior para estar en condiciones de realizar el rebalanceo que se establece en la Cláusula 7.3 (a) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No F/4825, así como los documentos de Emisión correspondientes.

Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes.

Atentamente
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/4825.

Diciembre 16, 2021 - AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS FIBRATC14

Se les informa que el día 17 de diciembre de 2021 se cerrará el fideicomiso a la recepción de solicitudes de Creaciones y Cancelaciones a las 13:00 horas.

Lo anterior para estar en condiciones de realizar el rebalanceo que se establece en la Cláusula 7.3 (a) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No F/4825, así como los documentos de Emisión correspondientes.

Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/4825.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

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.

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

- 1-Balance
- 2-Resultados del Fideicomiso
- 3-Origen y aplicación de recursos

Balance y resultados del fideicomiso

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2021 ,2020 Y 2019
(Cifras en pesos)

Activo	2021	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,569,548	840,433	1,754,179
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	359,482,470	149,185,599	109,762,881
Otras cuentas por cobrar	24,509	303,447	1,314
Total del activo	\$ 361,076,527	150,329,479	111,518,374
Pasivo y patrimonio	2021	2,020	2,019
Pasivo:			
Pasivos acumulados	\$ 1,257,621	1,103,303	786,844
Total del pasivo	1,257,621	1,103,303	786,844
Patrimonio:			
Patrimonio	302,686,404	104,390,585	84,625,611
Resultados acumulados	57,132,502	44,835,591	26,105,919
Total del patrimonio	359,818,906	149,226,176	110,731,530
Total del pasivo y patrimonio	\$ 361,076,527	150,329,479	111,518,374

Estado de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2021,2020 y 2019

(Cifras en pesos)

		2021	2020	2019
Margen financiero:				
Resultado por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	\$	2,658,635	14,474,252	34,867,247
Pérdida por compraventa de instrumentos financieros		(8,080,210)	(1,405,369)	(255,664)
Utilidad por compraventa de instrumentos financieros		795,626	717,321	1,837,007
Ingresos por dividendos		18,898,290	6,316,712	8,265,688
Otros Ingresos		1,465,740	-	-
Total de margen financiero		<u>15,738,081</u>	<u>20,102,916</u>	<u>44,714,278</u>
Gastos:				
Honorarios		(1,541,410)	(1,111,109)	(804,888)
Impuestos y derechos		(425,089)	(175,466)	(137,392)
Comisiones pagadas		(506,212)	(86,669)	(83,832)
Otros gastos de administración		(968,459)	-	-
Total de gastos		<u>(3,441,170)</u>	<u>(1,373,244)</u>	<u>(1,026,112)</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio	\$	<u>12,296,911</u>	<u>18,729,672</u>	<u>43,688,166</u>

Origen y aplicación de recursos

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(Cifras en pesos)

	2021	2020	2019
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	\$ 12,296,911	18,729,672	43,688,166
Ganancia de instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	(2,658,635)	(14,474,252)	(34,867,247)
Subtotal	<u>9,638,276</u>	<u>4,255,420</u>	<u>8,820,919</u>
Cambios en:			
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	(207,638,236)	(24,948,466)	25,555,810
Otras cuentas por cobrar	(278,938)	(302,133)	199,226
Pasivos acumulados	<u>154,318</u>	<u>316,459</u>	<u>171,055</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	(197,566,704)	(20,678,720)	34,747,010
Actividades de financiamiento:			
Aumento por emisión de certificados bursátiles	215,746,308	146,381,588	127,003,034
Disminución por la cancelación de certificados bursátiles		(120,418,321)	(152,195,482)
Distribución de Remanentes	<u>(17,450,489)</u>	<u>(6,198,293)</u>	<u>(8,257,937)</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	198,295,819	19,764,974	(33,450,385)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	729,115	(913,746)	1,296,625
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al inicio del año	<u>840,433</u>	<u>1,754,179</u>	<u>457,554</u>
Al final del año	<u><u>1,569,548</u></u>	<u><u>840,433</u></u>	<u><u>1,754,179</u></u>

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Concepto	Año		
	2021	2020	2019
Análisis de ingresos y gastos (Miles de pesos)			
Ingresos			
Ingresos por dividendos	18,898	6,317	8,266
Otros Ingresos	1,466	-	-
Total de ingresos	20,364	6,317	8,266
Gastos de administración y mantenimiento			
Comisión por administración	506	87	84
Honorarios	1,541	1,111	805
Otros gastos de administración y mantenimiento	1,394	175	137
Total de gastos de administración y mantenimiento	3,441	1,373	1,026
Ingresos financieros			
Utilidad por cambios en el valor razonable de los activos financieros	2,659	14,474	34,867
Utilidad en venta de valores	796	717	1,837
Total de ingresos financieros	3,455	15,191	36,704
Gastos financieros			
Pérdida por cambios en el valor razonable de los activos financieros	-	-	-

Pérdida en venta de valores	8,080	1,405	256
Total de gastos financieros	8,080	1,405	256

El Fiduciario se apega a los criterios generales de administración contenidos en el Contrato de Fideicomiso, a las Instrucciones del Agente Administrativo, a las Instrucciones del Administrador de Inversiones y a las disposiciones de los demás Documentos de Emisión.

Las variaciones observadas en el efectivo y equivalentes de efectivo del fideicomiso se explican por el nivel de bursatilidad del fondo, el tratamiento que se dan a los dividendos en efectivo que otorguen las emisoras que conforman la canasta de acciones que integra el Patrimonio del Fideicomiso y la aplicación de los pagos de los gastos relacionados directamente con el Fideicomiso, principalmente.

Las variaciones observadas en los dividendos derivan del desempeño de las entidades emisoras de acciones y su discrecionalidad sobre ejercer el derecho a distribuir dividendos al mercado.

Las variaciones observadas en el valor razonable de los activos financieros se explican por el nivel de bursatilidad del fondo, el proceso de valuación y de las políticas contables aplicables, en ese sentido el fondo podría verse beneficiado por un aumento general en el mercado de valores o en un segmento del mercado relacionado con el Índice, o contrariamente podría verse afectado por una disminución general en el mercado de valores o en un segmento del mercado relacionado con el Índice

Las variaciones observadas en la utilidad o pérdida en venta de valores se desprenden propiamente de la naturaleza del Fideicomiso, la cual, entre otras cosas, depende del Índice que replica, al igual que el nivel de bursatilidad del fondo y la discrecionalidad del Administrador de Inversiones.

Índices y razones financieras

A continuación, se presentan las siguientes razones financieras correspondientes al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019:

Razones Financieras	2021	2020	2019
Liquidez(1)	287.11	136.25	141.73
Solvencia(2)	0.35%	0.73%	0.71%
Eficiencia Operativa(3)	5.86%	4.68%	9.06%
Rentabilidad de los activos netos (4)	3.41%	12.46%	39.18%

Variaciones 2021-2020

⁽¹⁾ Para el año 2021 por cada \$1 de obligación vigente, el Fideicomiso cuenta con \$287.11 MXN para hacerle frente, aumentando respecto a 2020 \$136.25. El Fideicomiso cuenta con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones al corto plazo.

⁽²⁾ Para el año 2021 el total de las obligaciones representan el 0.35% del total de los activos disminuyendo 0.39% respecto a 2020. Con base a esto, podemos decir que es un indicador de que el Fideicomiso cuenta con la suficiente solvencia para atender todas sus obligaciones en el momento que se requiera.

⁽³⁾ La eficiencia operativa sobre los activos para el año 2021 es de 5.86%, aumentando 1.18% respecto a 2020.

⁽⁴⁾ La rentabilidad de los activos netos del Fideicomiso para el año 2021 es de 3.41% disminuyendo 9.05% respecto a 2020.

Variaciones 2020-2019

⁽¹⁾ Para el año 2020 por cada \$1 de obligación vigente, el Fideicomiso cuenta con \$136.25 MXN para hacerle frente, disminuyendo respecto a 2019 \$141.73 . El Fideicomiso cuenta con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones al corto plazo.

⁽²⁾ Para el año 2020 el total de las obligaciones representan el .0.35% del total de los activos aumentando 0.03% respecto a 2019. Con base a esto, podemos decir que es un indicador de que el Fideicomiso no cuenta con la suficiente solvencia para atender todas sus obligaciones en el momento que se requiera.

⁽³⁾ La eficiencia operativa sobre los activos para el año 2020 es de 4.68%, disminuyendo 4.38% respecto a 2019.

⁽⁴⁾ La rentabilidad de los activos netos del Fideicomiso para el año 2020 es de 12.46% disminuyendo 26.72% respecto a 2019.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

El Fideicomiso fue auditado por los años terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 por el despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

A partir de la fecha de emisión y hasta la fecha de presentación del presente reporte anual, BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (antes BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer) presta al Fideicomiso servicios de administración de inversiones de conformidad con el Contrato de Administración de Inversiones.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A., de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer), como Intermediario Colocador, mantiene y podrá mantener en el futuro relaciones de negocios con el Fiduciario y con el Administrador de Inversiones, prestándole diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Los contratos de prestación de servicios antes mencionados han sido celebrados en términos del Contrato de Fideicomiso y en condiciones de mercado.

En adición, el Fideicomiso podrá invertir en fondos, incluyendo otros ETFs, emitidos o administrados por Casa de Bolsa BBVA México, S.A., de C.V., Grupo Financiero BBVA México (antes Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer), o sus filiales.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, espera que todos los empleados divulguen de inmediato cualquier situación en la cual ellos estén o podrían estar involucrados y que podría resultar en un conflicto de interés real o potencial.

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el ejercicio 2021 no se celebraron Asambleas de Tenedores

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/4825 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2022 y 22 de abril de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



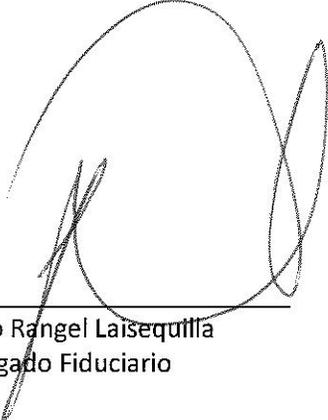
C. P. C. Paul Scherenberg Gómez
Socio



C. P. C. Hernán Castañón Guzmán
Apoderado Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y se cercioró de que en el periodo reportado no existiera diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que se recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso 4825



Mauricio Rangel Laisequiffa
Delegado Fiduciario



Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del Reporte Anual del ejercicio 2021 del Contrato de Fideicomiso 4825

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el reporte anual, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Administrador de Inversiones del Fideicomiso 4825 (antes 80705) FIBRATC 14



Erick Rodríguez Jimarez
Representante equivalente al
Director General del Administrador
de Inversiones
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA México



Víctor Vergara Valderrábano
Director Contabilidad equivalente al
Director de Finanzas
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA México



Libra Carrasco Ortega
Director Servicios Jurídicos Banca PP Inv. AM
equivalente al Director Jurídico
BBVA México, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero BBVA México



EL REPRESENTANTE COMÚN
Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2021, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados con clave de pizarra:

Reporte anual FIBRATC 14 F/4825 al 31 de diciembre de 2021.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, otros 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, o cualquier deudor relevante:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/4825 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2022 y 22 de abril de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

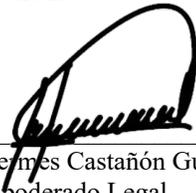
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



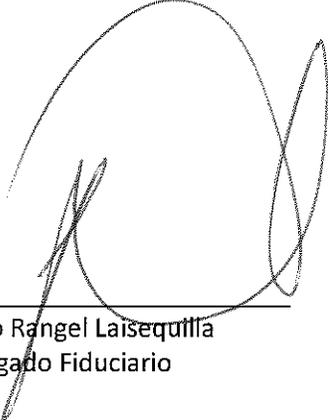
C. P. C. Paul Scherenberg Gómez
Socio



C. P. C. Héctor Castañón Guzmán
Apoderado Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y se cercioró de que en el periodo reportado no existiera diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que se recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso 4825



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del Reporte Anual del ejercicio 2021 del Contrato de Fideicomiso 4825

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el reporte anual, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Administrador de Inversiones del Fideicomiso 4825 (antes 80705) FIBRATC 14



Erick Rodríguez Jimarez
Representante equivalente al
Director General del Administrador
de Inversiones
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA México



Víctor Vergara Valderrábano
Director Contabilidad equivalente al
Director de Finanzas
BBVA México, S.A., Institución de
Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA México



Libra Carrasco Ortega
Director Servicios Jurídicos Banca PP Inv. AM
equivalente al Director Jurídico
BBVA México, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero BBVA México



EL REPRESENTANTE COMÚN
Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2021, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Indizados con clave de pizarra:

Reporte anual FIBRATC 14 F/4825 al 31 de diciembre de 2021.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

Ciudad de México, a 28 de abril de 2022.

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y al Fideicomitente del **Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/4825**

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el **Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/4825** (el “Fideicomiso Emisor”) incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (el “Reporte Anual”), los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 28 de abril de 2022 sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) con fecha 22 de abril de 2021, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas (en conjunto se denominan, los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso Emisor, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Paul Scherenberg Gómez
Socio de Auditoría



C.P.C. Héctor Castañón Guzmán
Representante legal

**Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver – Dirección Fiduciaria**

Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México,
S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

Estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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)



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"> – 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. – 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.

(Continúa)



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)

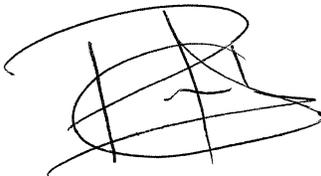


Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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



C.P.C. Paul Scherenberg Gómez

Ciudad de México, a 28 de abril de 2022.



Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver - Dirección Fiduciaria
 Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en pesos)

Activo	Nota	2021	2020	Pasivo y patrimonio	Nota	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 6	\$ 1,569,548	840,433	Pasivo:			
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	4, 5, 7 y 13	359,482,470	149,185,599	Pasivos acumulados	8	\$ 1,257,621	1,103,303
Otras cuentas por cobrar		24,509	303,447	Total del pasivo		1,257,621	1,103,303
				Patrimonio:	10		
				Patrimonio		302,686,404	104,390,585
				Resultados acumulados		57,132,502	44,835,591
				Total del patrimonio		359,818,906	149,226,176
				Compromisos	12		
Total del activo		\$ 361,076,527	150,329,479	Total del pasivo y patrimonio		\$ 361,076,527	150,329,479

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 28 de abril de 2022 y firmados en su representación por los Delegados Fiduciarios.


 Lic. Pedro Martínez Solano
 Delegado Fiduciario


 Lic. Julio César Zavala Morales
 Delegado Fiduciario



Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver - Dirección Fiduciaria
 Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

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>
Margen financiero:			
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>
 Total de margen financiero		<u>15,738,081</u>	<u>20,102,916</u>
Gastos:			
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>
 Total de gastos		<u>(3,441,170)</u>	<u>(1,373,244)</u>
 Utilidad del ejercicio	\$	<u>12,296,911</u>	<u>18,729,672</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de resultados integrales fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 28 de abril de 2022 y firmados en su representación por los Delegados Fiduciarios.


 Lic. Pedro Martínez Solano
 Delegado Fiduciario


 Lic. Julio César Zavala Morales
 Delegado Fiduciario



Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver - Dirección Fiduciaria
 Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

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>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		\$ 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
Saldos al 31 de diciembre de 2020		104,390,585	44,835,591	149,226,176
Aumento por emisión de certificados	10	215,746,308	-	215,746,308
Distribución de remanentes	10	(17,450,489)	-	(17,450,489)
Resultado del ejercicio		-	12,296,911	12,296,911
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$ 302,686,404	57,132,502	359,818,906

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Los presentes estados de cambios en el patrimonio fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 28 de abril de 2022 y firmados en su representación por los Delegados Fiduciarios.


 Lic. Pedro Martínez Solano
 Delegado Fiduciario


 Lic. Julio César Zavala Morales
 Delegado Fiduciario



Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 FIBRATC 14
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver - Dirección Fiduciaria
 Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

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	\$ 12,296,911	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>
Subtotal	9,638,276	4,255,420
Cambios en:		
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	(207,638,236)	(24,948,466)
Otras cuentas por cobrar	278,938	(302,133)
Pasivos acumulados	<u>154,318</u>	<u>316,459</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<u>(197,566,704)</u>	<u>(20,678,720)</u>
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>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	729,115	(913,746)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	<u>840,433</u>	<u>1,754,179</u>
Al final del año	\$ <u><u>1,569,548</u></u>	\$ <u><u>840,433</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 28 de abril de 2022 y firmados en su representación por los Delegados Fiduciarios.



 Lic. Pedro Martínez Solano
 Delegado Fiduciario



 Lic. Julio Cesar Zavala Morales
 Delegado Fiduciario



**Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios
Número 4825 FIBRATC 14**
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver – Dirección Fiduciaria
Fideicomitente Casa de Bolsa BBVA México, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA México

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número 4825 identificados con clave de pizarra 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/BMV FIBRAS (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" (CB's o Certificados), 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).

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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, entre otras, 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.
- i. 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- j. 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.
- k. 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.
- l. 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).
- m. Ejercer cualesquiera derechos relacionados con la cartera, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.
- n. Celebrar operaciones de préstamos de valores, de conformidad con las instrucciones del Administrador de Inversiones.
- o. 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 4.033.00 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 4.005.00 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.
- p. 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.
- q. 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- r. 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).
- s. 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.
- t. 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.
- u. 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.
- v. Preparar y, en su caso presentar, ante cualquiera autoridad gubernamental la información relativa a la situación patrimonial del Fideicomiso.
- w. 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.
- x. 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.
- y. 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- z. 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.
- aa. 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.
- bb. 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.

(2) 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 César Zavala Morales, en su carácter de Delegados Fiduciarios de Actinver, cada uno en su ámbito de competencia.

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.

Toda la información financiera es presentada en pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

a) 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

b) *Uso de juicios y estimaciones-*

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

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

– Nota 5 – Instrumentos financieros.

(3) 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	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". Los valores de instrumentos de capital están incluidos en esta categoría.
Activos financieros a costo amortizado	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. El efectivo y equivalentes de efectivo, así como las otras cuentas por cobrar se encuentran dentro de esta categoría.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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

Un pasivo financiero es clasificado a VRCR si es clasificado con fines de negociación, o si es designado como tal en su reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a VRCR 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 VRCR: 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

(4) 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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 mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,569,548	-	-	1,569,548
Total activos con tasa de interés *	\$ 1,569,548	-	-	1,569,548

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

* 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 (no auditado):

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

ii. 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.

(5) Valor razonable de instrumentos financieros-

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

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:

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos, excepto número de acciones)

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.

(6) 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
	\$ 1,569,548	840,433

(7) 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
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-17	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
		\$	359,482,470

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos, excepto número de acciones)

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
			\$ 149,185,599

(8) Pasivos acumulados-

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

	2021	2020
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
	\$ 1,257,621	1,103,303

(9) 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

31 de diciembre de 2021	Nota	VRCR obligatorio	Activos financieros a costo amortizado	Activos netos
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ -	1,569,548	-
Otras cuentas por cobrar	3	-	24,509	-
Activos financieros a VRCR	7	359,482,470	-	-
Activos netos				
Activos netos - Patrimonio	10	-	-	359,818,906
Total		\$ 359,482,470	1,594,057	359,818,906

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

(10) Patrimonio-

El patrimonio del Fideicomiso está integrado por los siguientes conceptos:

- La aportación inicial, por un importe de \$1,000.
- Los activos e ingresos mantenidos en cartera.
- 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.
- 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.
- 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el patrimonio del Fideicomiso ascendió a \$ 359,818,906 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 el año terminado al 31 de diciembre de 2021, no se llevaron a cabo cancelación de certificados bursátiles.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, se llevó a cabo la cancelación de certificados bursátiles equivalentes a \$120,418,321.

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(11) 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.

(12) 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.

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;

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- (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 \$2,047,622 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- 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.

(13) 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 VRRCR	Nivel 1	\$	359,482,470	149,185,599

ii. Administración del riesgo de capital-

El Fiduciario administra el patrimonio del Fideicomiso para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a los tenedores de los Certificados Bursátiles a través de la optimización de los saldos del patrimonio.

El Fideicomiso no está sujeto a ningún requerimiento externo de capital.

iii. 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

iv. 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).

v. 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.

vi. 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

vii. 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.

viii. 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.

(14) 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 adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros 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, o cualquier deudor relevante
