

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

(ACTINMO)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración

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

Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V.,

Fondo de Inversión de Renta Variable

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V., Fondo de Inversión de Renta Variable (el Fondo), que comprenden los balances generales y los estados de valuación de cartera de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados de resultados por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



Inversiones en valores por \$235,155 en el balance general	
Ver nota 4 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El rubro de inversiones en valores representa el 98% del total de los activos del Fondo al 31 de diciembre de 2022. Por disposición de la Comisión, las inversiones en valores se valúan a su valor razonable con base en los precios proporcionados por proveedores de precios autorizados por la Comisión. La valuación de las inversiones en valores tiene un impacto significativo en el resultado del ejercicio.</p> <p>Considerando que las inversiones en valores representan la partida más importante en relación con los estados financieros en su conjunto del Fondo, y que en su revisión se emplea el mayor número de horas de auditoría, evaluamos la existencia, integridad y valuación de las inversiones en valores como una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes procedimientos realizados al cierre del ejercicio:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Confirmar la posición total de los valores del Fondo con el custodio de valores S. D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. — Recalcular la valuación de la cartera de inversión, utilizando los precios proporcionados por el proveedor de precios autorizado, así como su correspondiente efecto de valuación en el estado de resultados.

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

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

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

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

(Continúa)



Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

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

(Continúa)



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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

RÚBRICA

C.P.C. Víctor Manuel Espinosa Ortiz

Ciudad de México, a 31 de marzo de 2023.



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

Balances Generales

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Activo	2022	2021	Pasivo y Capital Contable	2022	2021
Disponibilidades:			Otras cuentas por pagar:		
Bancos moneda nacional	\$ 22	18	Provisión para gastos por servicios		
Bancos moneda extranjera	<u>2</u>	<u>2</u>	administrativos por pagar a la Operadora (nota 6)	\$ 115	143
	24	20	Impuesto sobre la renta por pagar (nota 8)	12	3
			Acreedores diversos y por liquidación de operaciones	<u>658</u>	<u>338</u>
Inversiones en valores:			Total del pasivo	<u>785</u>	<u>484</u>
Títulos para negociar (nota 4)	235,155	284,200	Capital contable (nota 7):		
Deudores por reporto (notas 4 y 5)	4,677	785	Capital contribuido:		
Cuentas por cobrar	10	27	Capital social	243,528	328,459
Otros activos	1	1	Prima en venta de acciones	<u>141,578</u>	<u>129,145</u>
			Capital ganado:		
			Resultados de ejercicios anteriores	(173,055)	(153,488)
			Resultado neto	<u>27,031</u>	<u>(19,567)</u>
			Total del capital contable	<u>239,082</u>	<u>284,549</u>
			Compromiso (nota 9)		
Total del activo	\$ <u>239,867</u>	<u>285,033</u>	Total del pasivo y capital contable	\$ <u>239,867</u>	<u>285,033</u>

Cuentas de orden

	2022	2021
Capital social autorizado (nota 7)	\$ 34,200,000,000	34,200,000,000
Colaterales recibidos por la entidad (nota 5)	<u>4,679</u>	<u>785</u>
Acciones emitidas (nota 7)	<u>900,000,000,000</u>	<u>900,000,000,000</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

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

"La sociedad valuadora de este Fondo de Inversión determinó el precio de las acciones representativas de su capital social con base en los precios actualizados de valuación de los activos que conforman su cartera de inversión, proporcionados por el proveedor de precios que le presta sus servicios, y determinó al 31 de diciembre de 2022 el activo neto, fijándose el precio actualizado de valuación de las acciones, correspondientes a la serie A en \$48.514111; a la serie B en \$35.971439; a la serie C en \$0; a la serie E en \$37.360951; a la serie FF en \$48.504185 y a la serie M en \$36.094147; (Al 31 de diciembre de 2021 correspondientes a la serie A en \$42.075028; a la serie B en \$32.112738; a la serie C en \$0; a la serie E en \$32.791684; a la serie FF en \$42.075050 y a la serie M en \$32.197439)."

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es de \$243,528 y \$328,459, respectivamente".

RÚBRICA

Lic. Jesús David Galarza Márquez
Director General de la Operadora

RÚBRICA

Lic. Hugo Oswaldo Medina Alcántara
Contralor Normativo

RÚBRICA

Lic. Rosa María García Nava
Contador General



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

Estados de Valuación de Cartera de Inversión

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

%	Emisora	Serie	Tipo de valor	Tasa al valor (%)	Calificación o bursatilidad	Días por vencer	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total
31 de diciembre de 2022													
Disponibilidades													
0.00% Cuentas de cheques en dólares													
	40-133	8028615	CHD	0.100	-	-	106	106	- \$	20.507515	\$ 2	19.508900	\$ 2
											<u>2</u>		<u>2</u>
Títulos para negociar													
98.05% Inversión en instrumentos de patrimonio neto													
	<u>Fibras</u>												
	DANHOS	13	CF	-	MEDIA	-	935,000	935,000	1,531,508,931	21.993572	20,564	23.400000	21,879
	FIBRAMQ	12	CF	-	ALTA	-	935,000	935,000	761,288,719	26.105994	24,409	28.440000	26,591
	FIBRAPL	14	CF	-	ALTA	-	940,000	940,000	1,021,869,492	55.146797	51,838	55.830000	52,480
	FIBRAUP	18	CF	-	MINIMA	-	234,587	234,627	56,257,365	35.500000	8,328	31.500000	7,389
	FINN	13	CF	-	BAJA	-	6,462,719	6,462,719	503,623,046	3.100357	20,037	5.880000	38,001
	FMTY	14	CF	-	MEDIA	-	1,615,820	1,595,820	1,255,047,994	11.797681	19,063	12.380000	20,004
	FUNO	11	CF	-	ALTA	-	1,960,000	1,950,000	3,831,807,968	21.796479	42,721	22.960000	45,002
	TERRA	13	CF	-	ALTA	-	850,000	850,000	772,480,755	28.251815	24,014	28.010000	23,809
											<u>210,974</u>		<u>235,155</u>
1.95% Deudores por reporte													
	BONDESD	230831	LD	10.510	AAA(mex)	-	46,672	46,672	119,872,052	100.118893	4,673	100.206580	4,677
100%	Cartera total											\$ <u>215,649</u>	\$ <u>239,834</u>
31 de diciembre de 2021													
Disponibilidades													
0.00% Cuentas de cheques en dólares													
	40-133	8028615	CHD	0.100	-	-	106	106	- \$	19.897533	\$ 2	20.507500	\$ 2
	40-133	8028615	CHD	0.100	-	-	-	106	-	20.507500	-	20.507500	-
											<u>2</u>		<u>2</u>
Títulos para negociar													
99.72% Inversión en instrumentos de patrimonio neto													
	<u>Empresas industriales</u>												
	VESTA	*	1	-	ALTA	-	150,000	150,000	698,236,437	39.764671	\$ 5,965	41.230000	6,185

(Continúa)



FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,

Fondo de Inversión de Renta Variable

Administrado por Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver
Montes Urales No. 620, Colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C. P. 11000

Estados de Valuación de Cartera de Inversión, continuación

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

%	Emisora	Serie	Tipo de valor	Tasa al valor (%)	Calificación o bursatilidad	Días por vencer	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total
31 de diciembre de 2021													
	Fibras												
	DANHOS	13	CF	-	MEDIA	-	1,400,000	1,400,000	1,504,657,545 \$	23.601777	\$ 33,042	\$ 23.100000	\$ 32,340
	FIBRAMQ	12	CF	-	ALTA	-	1,211,738	1,211,738	761,288,719	27.747817	33,623	26.230000	31,784
	FIBRAPL	14	CF	-	MEDIA	-	720,000	720,000	856,419,497	45.040001	32,429	56.830000	40,918
	FIBRAUP	18	CF	-	MINIMA	-	235,637	235,637	56,257,365	38.510000	9,074	35.500000	8,365
	FINN	13	CF	-	BAJA	-	9,906,172	9,906,172	503,623,046	4.048497	40,105	3.140000	31,105
	FMTY	14	CF	-	MEDIA	-	1,150,000	1,150,000	969,974,606	10.992768	12,642	12.270000	14,111
	FUNO	11	CF	-	ALTA	-	3,000,000	3,000,000	3,952,702,022	22.374244	67,123	21.640000	64,919
	TERRA	13	CF	-	ALTA	-	1,900,000	1,900,000	789,158,159	30.852421	58,620	28.670000	54,473
											286,658		278,015
0.28%	Deudores por reporto												
	BPAG91	260507	IQ	5.400	AAA(mex)	-	7,843	7,843	248,000,000	100.007215	784	100.052219	785
100%	Cartera total										\$ 293,409		\$ 284,987

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

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

RÚBRICA

Lic. Jesús David Galarza Márquez
Director General de la Operadora

RÚBRICA

Lic. Hugo Oswaldo Medina Alcántara
Contralor Normativo

RÚBRICA

Lic. Rosa María García Nava
Contador General



FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,

Fondo de Inversión de Renta Variable

Administrado por Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver
Montes Urales No. 620, Colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C. P. 11000

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de pesos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado por valuación a valor razonable	\$ 24,181	(8,423)
Resultado por compra-venta de valores	(252)	(14,443)
Ingresos por intereses (nota 5)	<u>13,611</u>	<u>16,602</u>
 Total de ingresos de la operación	 <u>37,540</u>	 <u>(6,264)</u>
 Servicios administrativos, de operación y distribución pagados a la Operadora (nota 6)	 5,369	 6,874
Servicios administrativos y de distribución pagados a otras entidades	207	249
Gastos de administración	947	1,220
Impuesto sobre la renta (nota 8)	3,890	4,769
Otros egresos de la operación	<u>96</u>	<u>191</u>
 Total de egresos de la operación	 <u>10,509</u>	 <u>13,303</u>
 Resultado neto	 <u>\$ 27,031</u>	 <u>(19,567)</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

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

RÚBRICA

Lic. Jesús David Galarza Márquez
Director General de la Operadora**RÚBRICA**

Lic. Hugo Oswaldo Medina Alcántara
Contralor Normativo**RÚBRICA**

Lic. Rosa María García Nava
Contador General

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Fondo de Inversión de Renta Variable
Administrado por Operadora Actinver, S. A. de C. V.,
Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de pesos)

(1) Actividad del Fondo-

Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V., Fondo de Inversión de Renta Variable (el Fondo) está autorizado para operar como un fondo de inversión de renta variable especializado en valores de renta variable, que tiene por objeto generar la apreciación del capital para los inversionistas mediante la inversión en valores nacionales relacionados con bienes raíces e infraestructura, a través de FIBRAS, acciones y Exchange Traded Funds (ETFs), previamente aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), en los términos de la Ley de Fondos de Inversión. El Fondo está orientado a inversionistas pequeños, medianos y grandes que buscan inversiones a largo plazo.

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

El Fondo no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. La Operadora, le proporciona los servicios de administración, gestión y operación general del Fondo, según un contrato de prestación de servicios administrativos con vigencia indefinida celebrado al respecto (ver notas 6 y 9).

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

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización

El 31 de marzo de 2023, Jesús David Galarza Márquez, Director General de la Operadora, Rosa María García Nava, Contador General del Fondo y Hugo Oswaldo Medina Alcántara, Contralor Normativo del Fondo, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

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

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento

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

Los Criterios de Contabilidad establecen que para la preparación de los estados financieros básicos solo se requiere el balance general, el estado de resultados y el estado de valuación de cartera de inversión.

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

b) Uso de juicios y estimaciones

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

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el siguiente año, se incluyen en las siguientes notas:

- Notas 3(b) y 3(c): Valuación a valor razonable de inversiones en valores y colaterales recibidos por las operaciones de reporto.

c) Moneda funcional y de informe

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

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

(3) Resumen de las principales políticas contables-

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(a) Disponibilidades-

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

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

(b) Inversiones en valores-

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

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

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

En el caso de los instrumentos de deuda, los intereses devengados determinados conforme al método de interés efectivo se registran en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(c) Operaciones de reporto-

En la fecha de contratación de la operación de reporto, actuando la entidad como reportadora, reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado, la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado.

Durante la vida del reporto, la cuenta por cobrar mencionada, se valúa a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo afectando dicha cuenta por cobrar. El colateral (valores recibidos) se presenta en cuentas de orden.

(d) Prima en venta (recompra) de acciones-

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

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

(e) Impuesto sobre la renta (ISR)-

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

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

(f) Contingencias-

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(g) Cuentas liquidadoras y provisiones-

Las cuentas por cobrar o por pagar derivadas de operaciones de compraventa de valores a liquidar a 24, 48, 72 y 96 horas se registran en el rubro de "Cuentas por cobrar, neto" y "Acreedores diversos y por liquidación de operaciones", respectivamente. Así mismo, el Fondo reconoce una provisión principalmente por gastos por servicios administrativos por pagar a la Operadora.

(4) Régimen de inversión-

Las disponibilidades en moneda extranjera, las inversiones en valores y las operaciones de reporto que se muestran en los estados de valuación de cartera de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se sujetan a los parámetros de inversión que se incluyen en el Prospecto, el cual puede ser consultado en www.actinver.com.mx.

Con base en las disposiciones de la Comisión, el Fondo se clasifica como un fondo Especializado en Valores de Renta Variable.

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

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

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

(5) Operaciones de reporto-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos presentados en los rubros de "Deudores por reporto" y "Colaterales recibidos" que muestran las transacciones realizadas por el Fondo, se integran en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Deudores por reporte:	\$	<u>4,677</u>	<u>785</u>
Colaterales recibidos:			
Títulos gubernamentales:			
BONDESD	230831	\$ 4,679	-
BPAG91	260507	\$ -	<u>785</u>
		<u>\$ 4,679</u>	<u>785</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los contratos de reporte tenían plazos de un día hábil y una tasa premio de 10.51 y 5.40, respectivamente.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses en operaciones por reporte ascendieron a \$259 y \$105, respectivamente y se incluyen en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

(6) Operaciones y saldos con la Operadora-

El gasto por servicios administrativos, de operación y distribución incurridos se aplica diariamente sobre el valor de los activos netos del Fondo. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el gasto ascendió a \$5,369 y \$6,874, respectivamente y el pasivo a esas fechas por estos servicios ascendía a \$115 y \$143, respectivamente (ver nota 9).

(7) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social autorizado se encuentra integrado por 900,000,000,000 de acciones el cual se integra como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

Capital	Acciones			Valor razonable y contable	Capital contable
Series	Emitidas	En tesorería	Exhibidas		
Fijo:					
A	26,316	-	26,316	\$ 48.514111	\$ 1,277
Variable:					
B	199,999,973,684	199,994,452,156	5,521,528	35.971439	198,617
FF	200,000,000,000	199,999,364,584	635,416	48.504185	30,820
C	150,000,000,000	150,000,000,000	-	-	-
E	150,000,000,000	149,999,815,005	184,995	37.360951	6,911
M	200,000,000,000	199,999,959,629	40,371	36.094147	1,457
	<u>899,999,973,684</u>	<u>899,993,591,374</u>	<u>6,382,310</u>		<u>237,805</u>
	<u>900,000,000,000</u>	<u>899,993,591,374</u>	<u>6,408,626</u>		<u>\$ 239,082</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el capital contable se integra como se muestra a continuación:

Capital	Acciones			Valor razonable y contable	Capital contable
Series	Emitidas	En tesorería	Exhibidas		
Fijo:					
A	26,316	-	26,316	\$ 42.075028	\$ 1,107
Variable:					
B	199,999,973,684	199,992,334,351	7,639,333	32.112738	245,320
FF	200,000,000,000	199,999,340,810	659,190	42.075050	27,735
C	150,000,000,000	150,000,000,000	-	-	-
E	150,000,000,000	149,999,793,996	206,004	32.791684	6,755
M	200,000,000,000	199,999,887,186	112,814	32.197439	3,632
	<u>899,999,973,684</u>	<u>899,991,356,343</u>	<u>8,617,341</u>		<u>283,442</u>
	<u>900,000,000,000</u>	<u>899,991,356,343</u>	<u>8,643,657</u>		<u>\$ 284,549</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

- a) Tomar el capital contable por serie del día hábil anterior;
- b) Determinar el capital contable con ingresos y egresos prorrateables por serie del día al que corresponda la valuación;
- c) Determinar los egresos identificables del día por serie;
- d) Determinar el importe de servicios administrativos identificables por serie, previo cálculo del factor aplicable para servicios de administración de cada serie;
- e) Determinar el capital contable al día de la valuación que sirve de base para determinar el precio por cada serie de acciones;
- f) Determinar el precio de la acción por serie, el cual se obtiene al dividir el capital contable al día de la valuación entre el número de acciones en circulación por serie;
- g) Adicionar el movimiento en acciones propias del día;
- h) Determinar el capital contable con movimientos de clientes del día.

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

Las acciones de las series representativas del capital variable del Fondo, de conformidad con el Prospecto, únicamente podrán ser adquiridas por quien se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Acciones Serie “B”.- Personas físicas mexicanas o extranjeras, instituciones financieras que actúen por cuenta de fideicomisos cuyos fideicomisarios sean personas físicas que puedan adquirir directamente las acciones de esta serie.

Acciones Serie “M”.- Personas morales mexicanas o extranjeras, incluyendo instituciones financieras que actúen por cuenta de fideicomisos cuyos fideicomisarios sean personas morales que puedan adquirir directamente las acciones de esta serie; entidades financieras del exterior, fondos de inversión, entidades que distribuyan las acciones de los fondos de inversión actuando por cuenta propia, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria, instituciones que componen el sistema financiero cuando actúen por cuenta de terceros y fideicomisos públicos que sean considerados entidades paraestatales de la administración pública federal.

Acciones Serie “E”.- Personas no sujetas a retención de impuestos sobre intereses pagados, las cuales hace referencia el artículo 54 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como las personas que no se consideran contribuyentes de acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, por los ingresos e intereses que perciban en los términos del artículo 79 de la citada Ley y las disposiciones fiscales aplicables que en su caso sustituyan a los artículos mencionados, incluyendo: La Federación, los Estados, la Ciudad de México o los Municipios; Los organismos descentralizados cuyas actividades no sean preponderantemente empresariales, así como aquellos sujetos a control presupuestario en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, que determine el Servicio de Administración Tributaria; Los partidos o asociaciones políticas, legalmente reconocidos; Las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta; Las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones autorizadas exclusivamente para operar seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales para el retiro a que se refiere el artículo 151 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; Los Estados extranjeros en los casos de reciprocidad; Las instituciones que componen el sistema financiero y las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro; salvo que se trate de recursos provenientes de pasivos que no sean a cargo de dichas instituciones o sociedades, así como cuando éstas actúen por cuenta de terceros; Fondos o fideicomisos de fomento económico del Gobierno Federal; Fondos de pensiones y primas de antigüedad, constituidos en los términos del artículo 29 de la Ley del Impuesto sobre la Renta;

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Fondos de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro; Fondos de Inversión de renta variable que se utilicen como un canal de inversión implementado para los planes personales para el retiro a que se refiere el artículo 151 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Acciones Serie “C”.- Personas físicas y morales con Gestión de inversiones que sean proporcionados por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver o Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver. El contrato de gestión de inversiones deberá ser por un monto promedio equivalente en moneda nacional de al menos 10 millones de UDIS durante los últimos doce meses o durante el periodo a partir de la apertura del contrato de gestión de inversiones, en caso de haber sido celebrado con una antelación menor.

Acciones Serie “FF”.- Solo podrá ser adquirida por Fondos de Inversión administrados por la Sociedad Operadora.

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

(8) Régimen fiscal-

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

El Fondo retiene y entera mensualmente el impuesto correspondiente por los intereses gravables generados en el mismo periodo, para lo cual aplica la tasa establecida por el Congreso de la Unión, a través de la Ley de Ingresos del año de que se trate (0.08% para 2022 y 0.97% en 2021), al costo promedio ponderado de adquisición de los títulos que generen dichos intereses, o bien, al valor nominal de los mismos según corresponda. La retención antes mencionada será acreditable para sus integrantes o accionistas al acumular los intereses correspondientes. Para tales efectos se emitirá la constancia respectiva a través del Fondo o entidad que distribuya sus acciones a más tardar el 15 de febrero de cada año o en la fecha que indiquen las disposiciones fiscales aplicables.

Para el ejercicio fiscal de 2023, se establece en el artículo 21 de la Ley de Ingresos una tasa de retención de 0.15%.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El ISR reconocido por el Fondo en 2022 y 2021 fue de \$3,890 y \$4,769, respectivamente, que se reconoce en el Estado de Resultados en el rubro de “Impuestos sobre la renta”.

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

(9) Compromiso-

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

(10) Administración de riesgos (no auditado)-

Información cualitativa-

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

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

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

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

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

- Riesgos Discrecionales.- Resultantes de la toma de una posición de riesgo: Riesgo de Mercado, Crédito y Liquidez.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

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

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

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

Riesgo de mercado-

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

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

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

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez-

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

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

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

Riesgo de crédito-

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

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

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

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

Las variables que son incluidas en su medición son:

- Incumplimiento, que ocurre con una probabilidad que debe ser estimada.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

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

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

Riesgo legal-

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

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

Adicionalmente el Fondo:

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

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

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

Riesgo tecnológico-

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

Riesgo operativo-

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

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

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

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

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

Información Cuantitativa-

Fondo	Límite VaR	Horizonte Días	Promedio VaR ¹ 4t 2022(%)	Consumo VaR (%) 30/12/2022	VaR Crédito ² 30/12/2022	VaR Liquidez ³ 30/12/2022
ACTINMO	4.000%	1	1.436%	35.326%	0.000%	4.468%

¹ Promedio VaR del 03/10/2022 al 30/12/2022.

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

³ VaR de crédito (pérdida no esperada).

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

(11) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

i. Modificación a los criterios contables

Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Comisión dio a conocer, a través del Diario Oficial de la Federación (DOF), la 22a Resolución Modificatoria (la Resolución) de las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Fondos de Inversión (las Disposiciones), cuya aplicación y entrada en vigor es a partir del 1 de enero de 2023. Dicha Resolución establece dentro del criterio contable A-2 “Aplicación de Normas Particulares” contenido en el Anexo 5 de las Disposiciones, la incorporación de las siguientes NIF emitidas por el CINIF: *B-17 "Determinación del valor razonable"*, *C-2 "Inversión en instrumentos financieros"*, *C-3 "Cuentas por cobrar"*, *C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos"*, *C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura"*, *C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar"*, *C-19 "Instrumentos financieros por pagar"*, *C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés"*, *D-1 "Ingresos por contratos con clientes"*, *D-2 "Costos por contratos con clientes"* y *D-5 "Arrendamientos"*. De acuerdo a los artículos transitorios mencionados en la Resolución, y como una solución práctica, los Fondos de Inversión podrán reconocer en la fecha de aplicación inicial, es decir, el 1 de enero de 2023, el efecto acumulado de los cambios contables. Asimismo, los estados financieros básicos trimestrales y anuales que sean requeridos a los Fondos de Inversión, de conformidad con las Disposiciones correspondientes al periodo concluido el 31 de diciembre de 2023, no deberán presentarse comparativos con cada trimestre del ejercicio 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

A continuación, se presenta un resumen de las NIF adoptadas:

NIF B-17 “Determinación del valor razonable”- Se deberá aplicar la NIF B-17 en la determinación del valor razonable. Esta NIF establece las normas de valuación y revelación en la determinación del valor razonable, en su reconocimiento inicial y posterior, si el valor razonable es requerido o permitido por otras NIF particulares. En su caso, los cambios en valuación o revelación deben reconocerse en forma prospectiva.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”- Se deroga el Criterio de Contabilidad emitido por la Comisión “Inversiones en valores” (B-2) y se establece que se deberá aplicar la NIF C-2, en cuanto a la aplicación de las normas relativas al registro, valuación y presentación en los estados financieros de sus inversiones en instrumentos financieros como sigue:

- La clasificación de instrumentos financieros elimina el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un instrumento financiero para determinar su clasificación y adopta en su lugar, el modelo de negocio de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujos de efectivo. Con este cambio se eliminan las categorías de instrumentos conservados a vencimiento y disponibles para la venta. Debiendo determinar el modelo de negocio que utilizaran para la administración de sus inversiones, clasificándolas en alguna de las siguientes tres categorías: Instrumentos financieros negociables (IFN), Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), o Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI).
- Establece la valuación de las inversiones en instrumentos financieros de acuerdo también al modelo de negocio, indicando que cada modelo tendrá su distinto rubro en el estado de resultado integral.
- Adopta el principio de que todos los instrumentos financieros se valúan en su reconocimiento inicial a su valor razonable.
- Los resultados por valuación que se reconozcan antes de que se redima o venda la inversión tendrán el carácter de no realizados y consecuentemente, no serán susceptibles de capitalización ni de reparto de dividendos entre sus accionistas, hasta que se realicen en efectivo.
- Para la identificación y reconocimiento de ajustes por deterioro para las inversiones en instrumentos financieros, el Fondo deberá apegarse a lo establecido por la NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”, emitida por el CINIF.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

NIF C-3 “Cuentas por cobrar” – Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Deja sin efecto al Boletín C-3 “Cuentas por cobrar”.
- Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.
- Establece que la estimación para incobrabilidad para cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas.
- Establece que, desde el reconocimiento inicial, deberá considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que, si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, deberá ajustarse con base en dicho valor presente. El efecto del valor presente es material cuando se pacta el cobro de la cuenta por cobrar, total o parcialmente, a un plazo mayor de un año, ya que en estos casos existe una operación de financiamiento.

En la aplicación de la NIF C-3 la Comisión establece las siguientes consideraciones:

- Solo será aplicable a las “otras cuentas por cobrar”.
- No deberán incluir las cuentas por cobrar derivadas de las operaciones a que se refieren los criterios B-3 “reportos”, B-4 “Préstamo de valores”.

NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”- Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”, se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” se modifica la definición de pasivo eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”, y se actualiza la terminología utilizada en toda la norma para unificar su presentación conforme el resto de las NIF.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”- Tiene como objetivo establecer las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los instrumentos financieros derivados (IFD) y de las relaciones de cobertura, en los estados financieros del Fondo.

La Comisión establece ciertas precisiones para la aplicación de la NIF C-10 como sigue:

- Agrega al glosario de términos las definiciones de Operaciones sintéticas con instrumentos financieros derivados y Precio de contado (spot).
- Asimismo, las instituciones deberán observar los siguientes criterios:
 - Instrumentos Financieros Derivados crediticios
 - Operaciones estructuradas y paquetes de instrumentos financieros derivados
- Además, establece algunas precisiones sobre el reconocimiento y valuación de los instrumentos financieros derivados que a continuación se enlistan:
 - Los paquetes de instrumentos financieros derivados que coticen en algún mercado reconocido como un sólo instrumento financiero
 - Instrumentos financieros derivados no cotizados en mercados o bolsas reconocidos
 - Cobertura de valor razonable por riesgo de tasa de interés de una porción de un portafolio compuesto por activos financieros o pasivos financieros (establece condiciones específicas para este tipo de coberturas)
- Establece ciertas precisiones para la presentación en el estado de situación financiera y estado de resultado integral.

NIF C-16 “Deterioro de los instrumentos financieros por cobrar”- Los Fondos de Inversión al observar los criterios señalados en la NIF C-16 “Deterioro de los instrumentos financieros por cobrar” deberán atender las siguientes precisiones establecidas por la Comisión:

- Para las cuentas por cobrar, el Fondo deberá crear, en su caso, una estimación que refleje su grado de irrecuperabilidad. Dicha estimación deberá obtenerse aplicando lo dispuesto en el apartado 42 de la NIF C-16.
- Respecto de las operaciones con documentos de cobro inmediato no cobrados a que se refiere el criterio B-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”, a los 15 días naturales siguientes a partir de la fecha en que se hayan traspasado a la partida que les dio origen, se clasificarán como adeudos vencidos y se deberá constituir simultáneamente su estimación por el importe total de las mismas.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- Se establece la constitución de reservas por el total del adeudo y plazos específicos al momento de aplicar las soluciones prácticas a que se refiere el párrafo 42.6 de la NIF C-16.
- Adicionalmente, no se constituirá estimación de pérdidas crediticias esperadas por saldos a favor de impuestos, e impuesto al valor agregado acreditable.

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” - Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Se establece la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
- Valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.
- Introduce los conceptos de costo amortizado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva. Bajo estos conceptos, el Fondo deberá analizar los costos de transacción directamente incurridos para la emisión del pasivo en cuestión e incorporarlos como parte de los flujos en su cálculo del costo amortizado del pasivo.

La Comisión establece ciertas precisiones para la aplicación de la NIF C-19 como sigue:

- No deberán incluirse los pasivos relativos a las operaciones a que se refieren los criterios B-3 “reportos”, B-4 “Préstamo de valores”.
- *Reconocimiento inicial de un instrumento financiero por pagar.* No será aplicable lo establecido en el párrafo 41.1.1 numeral 4 de la NIF C-19, respecto de utilizar la tasa de mercado como la tasa de interés efectiva en la valuación del instrumento financiero por pagar cuando ambas tasas fueran sustancialmente distintas.
- *Instrumentos financieros por pagar valuados a valor razonable.* No resultará aplicable a las entidades la excepción para designar irrevocablemente en su reconocimiento inicial a un instrumento financiero por pagar para ser valuado subsecuentemente a su valor razonable con efecto en el resultado neto a que se refiere el apartado 42.2 de la NIF C-19.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Se modifica la forma de clasificar los instrumentos financieros en el activo, ya que se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de estos para determinar su clasificación, en su lugar se adopta el concepto de modelo de negocios de la Administración.
- En esta clasificación se agrupan los instrumentos financieros cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que estos generan, teniendo una característica de préstamo.
- *Reconocimiento inicial de un instrumento financiero para cobrar principal e interés.* No será aplicable lo establecido en el párrafo 41.1.1 numeral 4 de la NIF C-20 respecto de utilizar la tasa de mercado como tasa de interés efectiva en la valuación del instrumento financiero para cobrar principal e interés cuando ambas tasas fueran sustancialmente distintas
- *Opción a Valor Razonable.* No resultará aplicable a las entidades la excepción para designar irrevocablemente en su reconocimiento inicial a un instrumento financiero para cobrar principal e interés, para ser valuado subsecuentemente a su valor razonable con efecto en el resultado neto a que se refiere el párrafo 41.3.4 de la NIF C-20.

NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- La transferencia de control, base para la oportunidad del reconocimiento de ingresos.
- La identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato.
- La asignación del precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes.
- La introducción del concepto de cuenta por cobrar condicionada.
- El reconocimiento de derechos de cobro.
- Establece requerimientos y orientación sobre cómo valorar la contraprestación variable y otros aspectos, al realizar la valuación del ingreso.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”- El principal cambio de esta norma es la separación de la normativa relativa al reconocimiento de ingresos por contratos con clientes de la normativa correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes.

Dentro del Anexo 5 de las Disposiciones se establece el reconocimiento de conformidad a los establecido en esta NIF para lo siguiente:

- El monto de las comisiones pagadas por los Fondos de Inversión, como consecuencia de sus actividades primarias, se reconocerán en los resultados del ejercicio de conformidad con lo establecido en la NIF D-2 “Costos por contratos por clientes” como gastos por intereses.

NIF D-5 “Arrendamientos”- La aplicación por primera vez de esta NIF genera cambios contables en los estados financieros principalmente para el arrendatario y otorga distintas opciones para su reconocimiento. En la aplicación de la NIF D-5 la Comisión establece las siguientes consideraciones:

- Para efectos de lo establecido en el párrafo 42.1.4 inciso c) e inciso d) de la NIF D-5, se entenderá que el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo subyacente, si dicho arrendamiento cubre al menos el 75% de la vida útil del mismo. Asimismo, el valor presente de los pagos por el arrendamiento es sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente, si dicho valor presente constituye al menos el 90% de dicho valor razonable.

La Administración determinó que la adopción de estas NIF no generó efectos importantes.

ii. Reforma fiscal

El 14 de noviembre de 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se expide la nueva Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2023, el cual entrará en vigor el 1 de enero de 2023 y estableció en su artículo 21 que la tasa de retención anual de Impuesto Sobre la Renta que deben aplicar las Instituciones que componen el sistema financiero que efectúan pagos por intereses, será de 0.15%.

