

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	59
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante .....	61
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto .....	63
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos .....	64
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	65
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual .....	67
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior .....	68
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto .....	69
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	73
[800500] Notas - Lista de notas .....	75
[800600] Notas - Lista de políticas contables .....	119
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	141

## [105000] Comentarios de la Administración

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

---

El 18 de diciembre de 2020, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado "Fideicomiso Finsa CKD III F/4100" (el Fideicomiso) para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los Certificados).

El Fideicomiso es una entidad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Guadalupe, Nuevo León, México.

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión de USD\$150,000,000 y el 28 de enero de 2021 se realizó la emisión inicial de Certificados por USD\$30,000,000.

El contrato del Fideicomiso tiene una Fecha Estimada de Desinversión programada en la fecha que sea el décimo aniversario de la Fecha de Emisión (es decir, el 28 de enero de 2031); en el entendido que la fecha estimada de desinversión podrá ser extendida hasta por dos periodos adicionales de un año cada uno de conformidad con el contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores.

---

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

---

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones, distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, realizar distribuciones y realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra persona tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, aquellas personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador). En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, entre las principales actividades:

- (a) Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada serie de certificados;
- (b) Establecer, mantener y administrar las cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el contrato de Fideicomiso;

- (c) Presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los Certificados de cualquier Serie en el Registro Nacional de Valores (RNV), llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados de Series Iniciales (incluyendo la celebración de cualquier contrato de colocación, y la contratación de los servicios del Representante Común) realizar la emisión inicial de Certificados de series Subsecuentes, y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de cualquier serie de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso;
- (d) De conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la BMV;
- (e) De conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda a aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/o actualizar el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la BMV;
- (f) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada serie de Certificados conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (g) Celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada título;
- (h) Realizar inversiones y desinversiones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso en beneficios de cada serie de Certificados;
- (i) Conforme a las instrucciones del Administrador, llevar a cabo llamadas de capital de conformidad con el contrato del Fideicomiso, y llevar a cabo las emisiones, incluyendo, sin limitación, las emisiones adicionales correspondientes a dichas llamadas de capital;
- (j) Llevar a cabo la desinversión y liquidación del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (k) Llevar a cabo la reapertura o aumento del monto máximo de la emisión o del monto máximo de la serie de cualesquier series de Certificados, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores, de conformidad con los términos establecidos en el contrato del Fideicomiso;
- (l) Pagar, únicamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de la emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, distribuciones a los tenedores conforme a los términos del contrato del Fideicomiso, pagar los gastos del Fideicomiso (incluyendo los gastos de administración) y gastos de inversión.
- (m) Preparar y proporcionar toda la información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del contrato de Fideicomiso y cualesquier otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;

- (n) En la fecha de liquidación relacionada con la fecha de oferta pública, o en cualquier otra fecha a discreción del Administrador, pagar los Gastos de Emisión de conformidad con los términos establecidos en el contrato del Fideicomiso;
- (o) En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los documentos de la emisión, en cada caso, previas instrucciones del Administrador, el Comité Técnico, o de la Asamblea General de Tenedores o de la Asamblea Especial de Tenedores, según corresponda, de conformidad con los términos del contrato del Fideicomiso y la Ley Aplicable; y
- (p) Una vez concluida la vigencia del contrato del Fideicomiso y pagadas todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, distribuir todos los derechos y activos que integren el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso no cuenta con empleados por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Finsa Management III, a través de cierto contrato de administración que ha firmado el Fideicomiso a través de su vehículo de inversión fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 (Fondo Finsa).

---

### Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos

[bloque de texto]

---

Los objetivos de la administración se pueden clasificar en dos grupos:

**1.- Objetivos de inversión.** Consisten en llevar a cabo una colocación razonable, razonada y oportuna de los recursos aportados por los Tenedores y el Fideicomitente de la manera más sensata, ágil y expedita posible, buscar la mezcla ideal de deuda y capital, a fin de optimizar la rentabilidad de cada nuevo proyecto.

Las estrategias para la inversión se resumen de la siguiente manera:

- a) Teniendo en cuenta el entorno internacional, considerar los cambios que afectan o pudieran afectar a nuestro país en sus relaciones comerciales y particularmente en nuestro sector;
- b) Dar seguimiento a los diversos mercados nacionales, así como a los sectores industriales a fin de advertir oportunidades o riesgos en ellos y reaccionar en consecuencia. Concentrar el esfuerzo en zonas y/o sectores que estén dentro de nuestras expectativas de interés;
- c) Evaluar la mezcla óptima de tipo de proyectos, tales como adquisiciones, proyectos para renta a la medida, naves de inventario o reservas territoriales;

- d) Análisis de adquisiciones de oportunidad de portafolios de propiedades, edificios o reservas territoriales que presenten buenas posibilidades de mejora o desarrollo en cuanto a sus parámetros de operación;
- e) Priorizar contratos de renta a empresas multinacionales denominados en Dólares, pero buscando también atender el mercado de empresas que buscan rentas en Pesos; manteniendo siempre la consistencia entre renta y crédito denominados en la misma moneda, a fin de eliminar riesgos cambiarios.

**2.- Objetivos de Operación.** Una vez que los recursos para inversión son autorizados, se asume el objetivo de aplicar toda la experiencia que se tiene en el sector de bienes inmuebles industriales para mantener un portafolio de propiedades sano y con niveles óptimos de operación.

Las estrategias para cumplir este objetivo se pueden resumir de la siguiente manera:

- a) Seguimiento a aspectos macroeconómicos que pueden afectar a los mercados, globales, nacionales o locales, a fin de reaccionar lo más oportunamente posible ante cambios en estos escenarios;
- b) Mantener una relación permanente de negocios con todos nuestros clientes, a fin de estar atentos a sus necesidades, tanto del estatus actual, como de eventuales nuevas operaciones futuras;
- c) Dar seguimiento a variables clave del portafolio de propiedades administradas, a fin de detectar desviaciones de parámetros aceptables y poder atenderlas con los ajustes a políticas, negociaciones, etc.

---

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

---

La estrategia de inversión se encuentra sujeta a ciertos riesgos que podrían afectar el rendimiento sobre la inversión en los certificados bursátiles. Las distribuciones a los Tenedores de los certificados bursátiles y el monto de las mismas están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y las inversiones respectivas.

El impacto que siga teniendo nuestro país, y en general a nivel global los efectos de la alta inflación que conlleva a políticas monetarias más restrictivas que estresan las perspectivas del ingreso real disponible, la duración de estas políticas y sus efectos serán cuestiones esenciales para seguir monitoreando.

En cuanto a riesgos macroeconómicos, es importante tomar en cuenta el entorno que se está viviendo actualmente en el ámbito nacional, especialmente con la incertidumbre en torno a las políticas gubernamentales, así como los conflictos en torno al T-MEC, la creciente inseguridad y los posibles efectos que éstas pudieran tener sobre la economía, en la inversión y en la competitividad del país. Se debe monitorear la posible desaceleración en la creación de empleo, la ralentización de las remesas, así como la elevada inflación y tasas de interés. Todo lo anterior, con

efectos negativos en el sector industrial por la baja inversión y el detrimento de la confianza de los empresarios en el gobierno. No obstante, el efecto anterior podría ser compensado por la llegada de inversión a causa del *Nearshoring*.

En el caso de Estados Unidos, la política monetaria restrictiva del Sistema de la Reserva Federal” (FED, por sus siglas en inglés) afectará la inversión privada en el sector industrial y de vivienda por un efecto sustitución con el rendimiento de los bonos del gobierno. Se debe tener presente los efectos de la disminución en el gasto en el consumidor, y ventas minoristas a causa del alza en la inflación general y subyacente. Todo lo anterior impactará de manera negativa al empleo, consumo y producción industrial. Es importante seguir de cerca las políticas del gobierno y sus posibles efectos económicos.

Junto con lo anterior, las posibles consecuencias que pudieran tener estos sucesos en variables tales como: el tipo de cambio, tasas de interés, inflación y disponibilidad de crédito.

Respecto a las relaciones más significativas del Fideicomiso se debe enfatizar en particular a los Inversionistas, reguladores y el fideicomiso Fondo Finsa en el que este fideicomiso realizará su inversión. Además de lo anterior es de especial relevancia la relación que el Administrador mantiene con los principales tomadores de decisiones de la industria de bienes raíces industriales en México.

Por lo que hace referencia a las relaciones significativas del Fideicomiso y, salvo por las relaciones estrictas e indispensables directamente relacionadas con la actividad del mismo, señalando sin limitar la relación del Fiduciario, el Administrador, el Asesor, el Representante Común, el Valuador Independiente, entre otros, el Fideicomiso no tiene más relaciones significativas a la fecha de presentación de este reporte trimestral.

### Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Los ingresos generados por el Fideicomiso durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022 fueron por USD\$4,119,023 los cuales provienen de: i) el reconocimiento del cambio en el valor razonable de la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa por USD\$4,101,658; ii) la utilidad por fluctuación cambiaria, neta del período por USD\$14,191; y iii) los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el contrato del Fideicomiso) por USD\$3,174 y adicionalmente los costos y/o gastos fueron por USD\$108,258 que provienen de los gastos de administración. A continuación, se presenta un detalle de los gastos de administración:

Concepto	Proveedor	Importe
Honorarios fiduciarios por Llamadas de Capital	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple	USD\$ 47,354
Estudio y Trámite por Llamadas de Capital	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	18,474
Honorarios por Auditoría Externa	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	15,236
Honorarios legales	Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.	12,533

Honorarios Valuador Independiente	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.	10,448
Honorarios Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	1,962
Licencia ABAX para información financiera XBRL	2H Soluciones Integrales en Tecnología de Información, S.A. de C.V.	1,420
Convocatoria de asamblea	Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	584
Honorarios por servicios de contabilidad electrónica	Russell Bedford Monterrey, S.C.	247
	TOTAL	USD\$ 108,258

Se reportó una pérdida neta contable del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022 por USD\$4,010,765, la cual se debe principalmente al reconocimiento del cambio en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables, la utilidad por fluctuación cambiaria, neta del período, los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el contrato del Fideicomiso) menos los gastos de administración.

Respecto de las perspectivas, estar pendientes de los mercados de deuda nacionales e internacionales y los efectos que tengan en el entorno.

Seguimiento a las tasas de referencia nacionales e internacionales y las sobretasas que apliquen en diferentes tiempos para buscar mantener la mejor rentabilidad.

Dentro del mercado de coberturas, buscar coberturas atractivas para disminuir la volatilidad futura y posible deterioro de los mercados.

El administrador mantiene permanentemente un seguimiento a la lista de prospectos, identificando aquellos casos donde el avance de las negociaciones con éstos, presuponen una buena posibilidad de cierre. Esto detona los diversos procesos de análisis y autorización con el fin de cumplir en tiempo con la expectativa del cliente y, al mismo tiempo, obtener las autorizaciones y recursos necesarios por parte de los socios y las instituciones de crédito.

De manera continua, se obtiene información de mercado por parte de corredores profesionales especializados en los bienes inmuebles industriales, con el fin de dar seguimiento al comportamiento inmobiliario de los mercados.

Estar pendiente de las diferentes alternativas de inversionistas nacionales y extranjeros que pudieran estar interesados en compra de portafolios inmobiliarios.

Con respecto a los resultados de las operaciones realizadas por el Fideicomiso consideramos que las transacciones realizadas hasta el cierre del cuarto trimestre de 2022 fueron evaluadas con amplia rigurosidad y en términos favorables para el Fideicomiso; dicho lo anterior el proceso de seguimiento de las inversiones ejecutadas será realizado con el mismo compromiso para que en la medida de lo posible estas cumplan con las métricas aprobadas.

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

---

Al 31 de diciembre de 2022 y tomando en cuenta las Llamadas de Capital, los costos de estructuración y operativos propios del Fideicomiso, las fechas de dichas transacciones y la valuación del Fideicomiso proporcionada por el Valuador Independiente, la tasa interna de retorno (TIR) bruta está proyectada en 0.9% con un múltiplo sobre capital invertido de 1.01x. Adicionalmente, considerando la comisión por administración del fondo subyacente, la TIR neta está proyectada en (1.7%) con un múltiplo sobre capital invertido de 0.98x.

Por otra parte, el Fideicomiso da seguimiento a las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores, las principales son:

- a) **Desempeño financiero.** Niveles de apalancamiento, mezcla Dólares-Pesos en deuda, Retorno anual sobre rentas, Retorno anual sobre flujo libre;
  - b) **Desempeño contra Lineamientos de Inversión.** Comparativo de operaciones cerradas vs. los criterios definidos en el Fideicomiso, cumplimiento de recursos aplicados vs. monto máximo disponible;
  - c) **Análisis de desempeño global y por mercado:** Año actual vs. año anterior, renta promedio, flujo esperado, factor de disponibilidad, término promedio remanente de vencimiento de contratos, etc.
  - d) **Análisis de disponibilidad y renovaciones:** Niveles de ocupación, vencimientos a corto, mediano y largo plazo, porcentaje de renovaciones. Efectividad en la retención de clientes con vencimientos cercanos.
- 

Estructura de la operación [bloque de texto]

---

Son partes del Fideicomiso los siguientes:

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar:

Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. ("Finsa Portafolios III") y sus sucesores o cesionarios permitidos.

Fiduciario:

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (Invex).

Administrador-

Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V. ("Finsa Management III").

Representante Común-

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

Patrimonio del Fideicomiso-

Durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se integra por, la aportación inicial, el monto de la emisión inicial para cada Serie de Certificados, cualquier monto que resulte de las llamadas de capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar las inversiones del Fideicomiso, las inversiones permitidas, entre otros bienes y derechos.

Nivel de endeudamiento o apalancamiento y del índice de cobertura del servicio de deuda

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 Bis 1 fracción I de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, el Fideicomiso no presenta el Anexo AA debido a que a la fecha de este reporte los recursos de la emisión no se han destinado a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas ni a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, y adicionalmente no se pretenden contratar créditos o préstamos a través del Fideicomiso.

---

**Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]**

---

Durante el cuarto trimestre 2022, a través de los Vehículos de Inversión del fideicomiso "Fondo Finsa III F/4303" (Fondo Finsa), se aprobaron las siguientes inversiones:

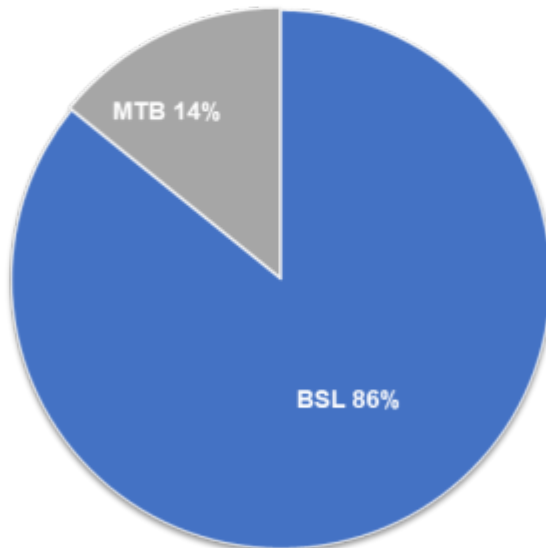
1. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XLIII", propiedad del Fideicomiso FINSA III-E F/4413 (FINSA III-E), con una superficie de 21,786 m<sup>2</sup> (veintiún mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados) localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

- Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo BSL denominado "FINSA XLIV", propiedad del Fideicomiso FINSA III-C F/4411 (FINSA III-C), con una superficie de 47,677 m<sup>2</sup> (cuarenta y siete mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados) localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.
- Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo BSL denominado "FINSA XIII", propiedad del Fideicomiso FINSA III-F F/4654 (FINSA III-F), con una superficie de 14,248 m<sup>2</sup> (catorce mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III ubicado en Querétaro, Querétaro.

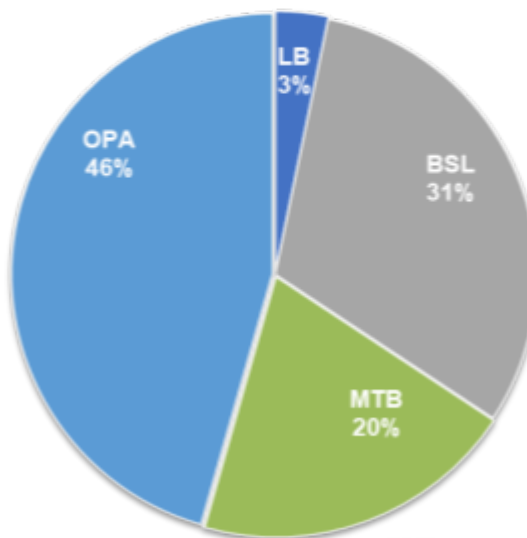
### i) Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos

#### DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR TIPO DE PROYECTO

Periodo del 1 de octubre al  
31 de diciembre de 2022



Acumulado al 31  
de diciembre de 2022



BSL = "Built to Suit Lease" Construcción de Edificios Industriales a la medida de los requerimientos de cliente para arrendamiento.

OPA = "Operative Property Acquisition" Adquisición de Inmuebles ya construidos para arrendamiento a un tercero.

MTB = "Multi Tenant Building" Edificio Industrial para Inventario.

LB= "Land Bank" Adquisición de terrenos para construcción de naves industriales.

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se llevaron a cabo tres nuevas Inversiones y una actualización de superficie:

- Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XLIII", propiedad del fideicomiso FINSA III-E, con una superficie de 21,786 m<sup>2</sup> (veintiún mil setecientos ochenta y seis metros

cuadrados), localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina ubicado en Santa Catarina, Nuevo León. Al cierre del cuarto trimestre de 2022 no se reporta avance de construcción.

2. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo BSL denominado "FINSA XLIV", propiedad del fideicomiso FINSA III-C, con una superficie de 47,677 m<sup>2</sup> (cuarenta y siete mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados), localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina ubicado en Santa Catarina, Nuevo León. Al cierre del cuarto trimestre de 2022 no se reporta avance de construcción y cuenta con contrato de arrendamiento.
3. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo BSL denominado "FINSA XIII", propiedad del fideicomiso FINSA III-F, con una superficie de 14,248 m<sup>2</sup> (catorce mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III ubicado en Querétaro, Querétaro. Al cierre del cuarto trimestre de 2022 no se reporta avance de construcción y cuenta con contrato de arrendamiento.
4. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XXVIII", propiedad del Fideicomiso FINSA III-G CIB/3740 (FINSA III-G), con una actualización en la superficie por 19,220 m<sup>2</sup> (diecinueve mil doscientos veinte metros cuadrados) dando un total de 34,010 m<sup>2</sup> (treinta y cuatro mil diez metros cuadrados), ubicado en El Rosarito, Baja California. Al cierre del cuarto trimestre de 2022 no se reporta avance de construcción y cuenta con un contrato de arrendamiento por 14,790 m<sup>2</sup> (catorce mil setecientos noventa metros cuadrados).

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se celebraron cuatro contratos de arrendamiento:

- i. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 27,320 m<sup>2</sup> (veintisiete mil trescientos veinte metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-F denominado "FINSA XII", localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III, ubicado en Querétaro, Querétaro; se celebró un contrato de arrendamiento por 14,565 m<sup>2</sup> (catorce mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados) por un plazo de 62 meses. Actualmente el inmueble se encuentra en construcción y al cierre del cuarto trimestre de 2022 reporta un avance de 92%. El cliente comenzará a pagar renta en marzo 2023.
- ii. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 27,320 m<sup>2</sup> (veintisiete mil trescientos veinte metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-F denominado "FINSA XII", localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III, ubicado en Querétaro, Querétaro; se celebró un contrato de arrendamiento por 12,756 m<sup>2</sup> (doce mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados) por un plazo de 72 meses. Actualmente el inmueble se encuentra en construcción y al cierre del cuarto trimestre de 2022 reporta un avance de 92%. El cliente comenzará a pagar renta en abril 2023.
- iii. En el edificio industrial tipo BSL con superficie total de 47,677 m<sup>2</sup> (cuarenta y siete mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-C denominado "FINSA XLIV", localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina, ubicado en Santa Catarina, Nuevo León; se celebró un contrato de arrendamiento por el total de la superficie por un plazo de 180 meses. Actualmente el inmueble se encuentra en construcción y al cierre del cuarto trimestre de 2022 no se reporta avance de construcción. El cliente comenzará a pagar renta en noviembre 2023.
- iv. En el edificio industrial a la medida tipo BSL con superficie total de 14,248 m<sup>2</sup> (catorce mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-F denominado "FINSA XIII", localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III, ubicado en Querétaro, Querétaro.; se celebró un contrato de arrendamiento por el total de la superficie por un plazo de 120 meses. Actualmente el inmueble se encuentra en construcción y al

cierre del cuarto trimestre de 2022 no reporta avance de construcción. El cliente comenzará a pagar renta en septiembre 2023.

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se celebró un convenio de renovación:

i. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 10,577 m<sup>2</sup> (diez mil quinientos setenta y siete metros cuadrados) propiedad del Fideicomiso FINSA III-A F/4311 (FINSA III-A) denominado "FINSA VI", localizado en Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; se celebró un convenio de renovación por 2,148 m<sup>2</sup> (dos mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados) por un plazo de 85 meses.

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se reporta terminada la siguiente Inversión:

i. En el edificio industrial tipo MTB propiedad del Fideicomiso FINSA III-D F/4412 (FINSA III-D) denominado "FINSA XLII", ubicado en Tijuana, Baja California con una superficie total de 19,510 m<sup>2</sup> (diecinueve mil quinientos diez metros cuadrados), concluyó su construcción en diciembre de 2022. Actualmente cuenta con un contrato de arrendamiento.

#### **i.i) Desempeño de los activos**

##### **RESULTADOS DEL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1° DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022:**

Los ingresos generados por el Fideicomiso durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022 fueron por USD\$4,119,023 los cuales provienen de: i) el reconocimiento del cambio en el valor razonable de la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa por USD\$4,101,658; ii) la utilidad por fluctuación cambiaria, neta del período por USD\$14,191; y iii) los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el contrato del Fideicomiso) por USD\$3,174 y adicionalmente los costos y/o gastos fueron por USD\$108,258 que provienen de los gastos de administración. A continuación, se presenta un detalle de los gastos de administración:

<b>Concepto</b>	<b>Proveedor</b>	<b>Importe</b>
Honorarios fiduciarios por Llamadas de Capital	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple	USD\$ 47,354
Estudio y Trámite por Llamadas de Capital	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	18,474
Honorarios por Auditoría Externa	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	15,236
Honorarios legales	Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.	12,533
Honorarios Valuador Independiente	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.	10,448
Honorarios Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	1,962
Licencia ABAX para información financiera XBRL	2H Soluciones Integrales en Tecnología de Información, S.A. de C.V.	1,420
Convocatoria de asamblea	Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	584
Honorarios por servicios de contabilidad electrónica	Russell Bedford Monterrey, S.C.	247
	<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 108,258</b>

Se reportó una pérdida neta contable del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022 por USD\$4,010,765, la cual se debe principalmente al reconocimiento del cambio en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables, la utilidad por fluctuación cambiaria, neta del período, los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el contrato del Fideicomiso) menos los gastos de administración.

## Resultados de las inversiones

### ESTADO DE RESULTADO CONDENSADO NO AUDITADO DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN

Por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022

(Dólares americanos)

		ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADO DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN	PARTICIPACIÓN EN EL FIDEICOMISO FONDO FINSA 95% <sup>(1)</sup>	PARTICIPACIÓN FIDEICOMISO 41.0250% <sup>(2)</sup>
Ingresos por:				
Arrendamiento	USD\$	20,947,178	19,899,819	8,163,901
Servicios		407,510	387,134	158,821
Valor razonable de la propiedad de inversión		10,161,877	9,653,783	3,960,464
Otros ingresos		21,599	20,519	8,418
<b>Total de Ingresos</b>		<b>31,538,164</b>	<b>29,961,255</b>	<b>12,291,604</b>
Gastos operativos:				
Servicios		(731,652)	(688,970)	(282,650)
Comisión por administración de portafolio		(632,608)	(600,978)	(246,551)
Valor razonable de la propiedad de inversión		(8,571,367)	(8,142,799)	(3,340,583)
Gastos de administración		(819,528)	(778,552)	(319,400)
Gastos de amortización		(806,557)	(766,229)	(314,344)
<b>Utilidad de operación</b>		<b>19,976,452</b>	<b>18,983,727</b>	<b>7,788,076</b>
<b>Resultado financiero, neto</b>		<b>406,176</b>	<b>385,867</b>	<b>158,302</b>
<b>Utilidad del período</b>	<b>USD\$</b>	<b>20,382,628</b>	<b>19,369,594</b>	<b>7,946,378</b>
<b>EBITDA</b>	<b>USD\$</b>	<b>20,783,009</b>	<b>19,749,956</b>	<b>8,102,420</b>

### INTEGRACIÓN DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN NO AUDITADO DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN

Por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022

(Dólares americanos)

		<b>TOTAL DE GASTOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN</b>	<b>PARTICIPACIÓN EN EL FIDEICOMISO FONDO FINSA 95% <sup>(1)</sup></b>	<b>PARTICIPACIÓN FIDEICOMISO 41.0250% <sup>(2)</sup></b>
Gastos por:				
Honorarios fiduciarios	USD\$	266,848	253,506	104,001
Honorarios legales		290,697	276,162	113,295
Honorarios auditoría externa		36,594	34,764	14,262
Honorarios "compliance"				
fiscal		11,606	11,026	4,523
Publicidad		21,142	20,085	8,240
Recargos		344	327	134
Mensajería		20	19	8
Avalúos		54,929	52,183	21,408
Servicio de contabilidad electrónica		285	271	111
Pérdida crediticia esperada		150	143	59
Comisiones bancarias		136,913	130,066	53,359
<b>Total de gastos de administración</b>	<b>USD\$</b>	<b>819,528</b>	<b>778,552</b>	<b>319,400</b>

<sup>(1)</sup> Participación del Fondo Finsa en los Vehículos de Inversión.

<sup>(2)</sup> Participación del Fideicomiso en el Fondo Finsa.

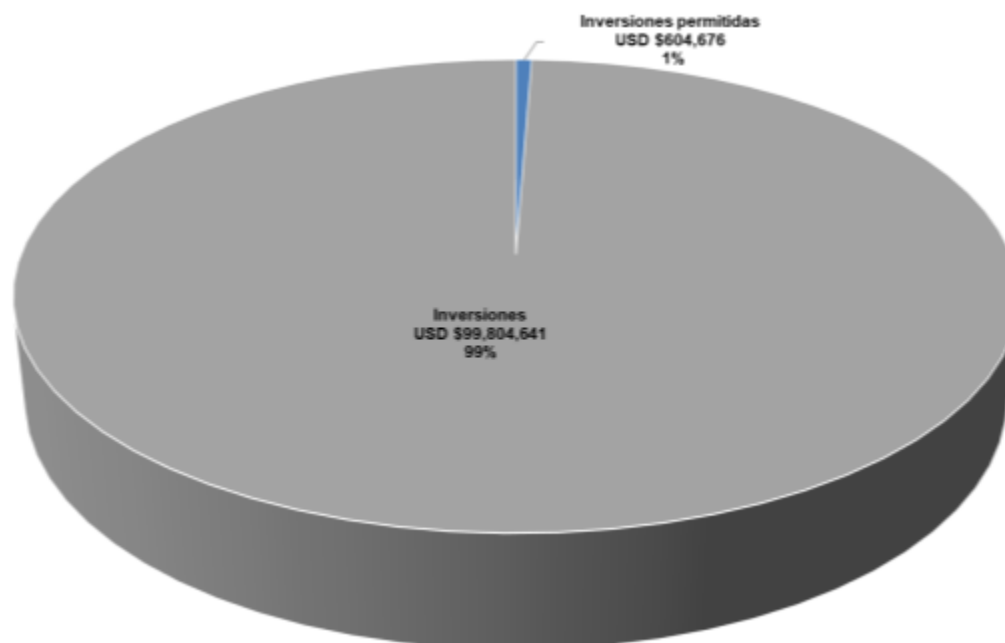
#### DESEMPEÑO DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS:

Durante el período del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, (el Fideicomiso participa en un 41.0250% del Fondo Finsa y este último es dueño de los Vehículos de Inversión), a través de los fideicomisos de proyecto quienes son los dueños de los inmuebles, generó un Ingreso Operativo Neto de USD\$19,989,090 (diecinueve millones novecientos ochenta y nueve mil noventa 00/100 Dólares) y se integra conforme a lo siguiente:

Concepto	Acumulado 2022
Ingreso Base de Arrendamientos	USD\$ 20,947,178
Recuperación de Impuesto Predial	76,779
Recuperación de Primas de Seguro	316,100
<b>Ingresos brutos</b>	<b>USD\$ 21,340,057</b>
Gastos de Operación:	
Impuesto Predial	(99,091)
Primas de Seguro	(619,268)
Cuota de Administración	(632,608)
<b>Total Gastos de Operación</b>	<b>USD\$ (1,350,967)</b>
<b>Ingreso Neto de Operación</b>	<b>USD\$ 19,989,090</b>

### i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

A continuación, se presenta una gráfica de las Inversiones que el Fideicomiso había realizado al 31 de diciembre de 2022:



Los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, a través de los vehículos de inversión del Fondo Finsa, en donde participa en un 38.9738%, al 31 de diciembre de 2022 se muestran a continuación:

Inmuebles en Arrendamiento

Naves Industriales

Localidad	Total de superficie en arrendamiento (M2)					
	Total	%	En construcción	%	Disponible	Ocupación
NUEVO LAREDO	270,835	41.2%	-	0.0%	16,735	93.8%
MONTERREY	177,463	27.0%	89,463	50.4%	-	100.0%
GUADALAJARA	69,214	10.5%	23,364	33.8%	-	100.0%
TIJUANA	53,520	8.1%	34,010	63.5%	-	100.0%
QUERETARO	41,568	6.3%	41,568	100.0%	-	100.0%
PUEBLA	17,177	2.6%	-	0.0%	6,073	64.6%
AGUASCALIENTES	16,504	2.5%	16,504	100.0%	-	100.0%
SALTILLO	12,136	1.8%	-	0.0%	-	100.0%
<b>Sub Total Industrial</b>	<b>658,417</b>	<b>100.0%</b>	<b>204,909</b>	<b>31.1%</b>	<b>22,808</b>	<b>94.9%</b>
NUEVO LAREDO	-	0.0%	-	0.0%	-	100.0%

<b>Sub Total Otros</b>	-	0.0%	-	0.0%	-	100.0%
<b>Total</b>	<b>658,417</b>	<b>100.0%</b>	<b>204,909</b>	<b>31.1%</b>	<b>22,808</b>	<b>94.9%</b>

Localidad	Ingreso anualizado por arrendamiento			Término remanente (Años)
	Total	%	Promedio por M <sup>2</sup>	
NUEVO LAREDO	USD\$ 15,744,208	44.2%	62.0	4.58
MONTERREY	10,453,691	29.3%	67.1	17.92
GUADALAJARA	2,701,862	7.6%	58.9	2.85
TIJUANA	2,565,816	7.2%	74.8	10.09
QUERETARO	2,850,619	8.0%	68.6	7.06
PUEBLA	729,516	2.0%	65.7	5.38
AGUASCALIENTES	-	0.0%	-	0.00
SALTILLO	610,593	1.7%	50.3	4.66
<b>Sub Total Industrial</b>	<b>USD\$ 35,656,305</b>	<b>99.7%</b>	<b>USD\$ 64.3</b>	<b>5.70</b>
NUEVO LAREDO	109,254	100.0%	-	1.17
<b>Sub Total Otros</b>	<b>USD\$ 109,254</b>	<b>0.3%</b>	<b>USD\$ -</b>	<b>1.17</b>
<b>Total</b>	<b>USD\$ 35,765,559</b>	<b>100.0%</b>	<b>USD\$ 64.3</b>	<b>5.56</b>

Las rentas anualizadas, resultan de multiplicar la renta pactada al mes de cierre multiplicada por doce, no considera descuentos, meses sin pago de renta e incrementos. Para efecto del cálculo de la tasa de ocupación sólo se utiliza la superficie construida y la que se encuentra en construcción bajo un contrato de arrendamiento BSL ("Built to Suit Lease" Construcción de Edificios Industriales a la medida de los requerimientos de cliente para arrendamiento).

#### Inventario de terrenos para desarrollo y expansiones:

Concepto	Diciembre-22	Septiembre-22	Variación
<b>Inventario de Terrenos</b>			
Crecimiento	-120 m <sup>2</sup>	000 m <sup>2</sup>	-100.0%
Adquisiciones	170,945 m <sup>2</sup>	67,816 m <sup>2</sup>	152.1%
Disposiciones	170,945 m <sup>2</sup>	67,816 m <sup>2</sup>	152.1%
Actualizaciones	-120 m <sup>2</sup>	-	-100.0%
Saldo	412,894 m <sup>2</sup>	413,014 m <sup>2</sup>	0.0%
Ubicaciones	1	1	0.0%
<b>Total de Superficie</b>	<b>412,894 m<sup>2</sup></b>	<b>413,014 m<sup>2</sup></b>	<b>0.0%</b>

#### Historial de disposiciones:

Manzana	Lote	M2	Fecha	Concepto
Z-1 P2/2	406	-35,079	16-Jul-21	Para proyecto FINSA XXXVIII
SNM	FRACC A-1	-42,977	10-Sep-21	Para proyecto FINSA XXVII
SNM	2B.2	-115,875	19-Ago-21	Para proyecto FINSA XLII
SNM	2A.1	-75,245	19-Ago-21	Para proyecto FINSA XLII

SNM	1C.2	-10,975	15-Feb-22	Para proyecto FINSA XLII
2	8	-3,410	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	9	-3,359	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	10	-3,293	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	11	-3,130	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	12	-2,932	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	13	-5,823	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
SNM	13B	-2,610	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	6	-10,696	31-Mar-22	Para proyecto FINSA VIII
2	7	-10,611	31-Mar-22	Para proyecto FINSA VIII
2	8	-10,527	31-Mar-22	Para proyecto FINSA VIII
2	2	-26,465	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XII
2	3	-28,652	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XII
1	1-3	-43,615	15-Jun-22	Para proyecto FINSA VIII
SNM	FRACC. "E"	-49,823	1-Sep-22	Para proyecto FINSA XXVIII
SNM	4-A	-17,993	1-Sep-22	Para proyecto FINSA XXVIII
SNM	2A.2	-41,307	7-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIII
SNM	1	-80,184	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV
SNM	2A.1	-13,997	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV
SNM	3	-10,461	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV
SNM	2B.2	-12,527	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV
SNM	2C	-12,469	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV

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

Concepto	Diciembre-22	Septiembre-22	Variación
<b>Portafolio de Inmuebles para Arrendamiento</b>			
Crecimiento	102,931 m <sup>2</sup>	14,790 m <sup>2</sup>	-73.7%
Edificios	27	24	4.3%
Superficie Arrendada	430,700 m <sup>2</sup>	339,925 m <sup>2</sup>	5.5%
Tasa de Ocupación	94.9%	98.8%	-1.2%
Superficie en Construcción	204,909 m <sup>2</sup>	209,488 m <sup>2</sup>	-4.1%
Superficie Disponible	22,808 m <sup>2</sup>	6,073 m <sup>2</sup>	0.0%
<b>Superficie Total de Inmuebles para Arrendamiento</b>	<b>658,417 m<sup>2</sup></b>	<b>555,486 m<sup>2</sup></b>	<b>2.7%</b>

Concepto	Diciembre-22	Septiembre-22	Variación
<b>Inventario de Terrenos</b>			
Crecimiento	-120 m <sup>2</sup>	000 m <sup>2</sup>	-100.0%
Adquisiciones	170,945 m <sup>2</sup>	67,816 m <sup>2</sup>	152.1%
Disposiciones	170,945 m <sup>2</sup>	67,816 m <sup>2</sup>	152.1%
Actualizaciones	-120 m <sup>2</sup>	-	-100.0%
Saldo	412,894 m <sup>2</sup>	413,014 m <sup>2</sup>	0.0%
Ubicaciones	1	1	0.0%
<b>Total de Superficie</b>	<b>412,894 m<sup>2</sup></b>	<b>413,014 m<sup>2</sup></b>	<b>0.0%</b>

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

##### Cuentas por cobrar derivadas de los contratos por Arrendamiento:

- a. Al cierre del cuarto trimestre 2022 se tiene un 99.63% de eficiencia en recuperación de cartera de los Vehículos de Inversión, considerando la facturación de rentas, recuperaciones de seguros, impuesto predial y cuotas de mantenimiento. El 100% de las cuentas por cobrar se integran como sigue:

CKD	Renta	Recuperación Predial y Seguro	Dep. Garantía y Cuota Mtto	Total
FINSA III-A	USD\$ 59,430	USD\$ -	USD\$ 1,217	USD\$ 60,647
FINSA III-B	-	16,488	-	16,488
FINSA III-D	37,721	1,936	-	39,657
	USD\$ 97,151	USD\$ 18,424	USD\$ 1,217	USD\$ 116,792

Cantidades expresadas en Dólares, se han convertido a un tipo de cambio USD\$0.0516 por Peso.

Al término del cuarto trimestre de 2022, las cuentas por cobrar ascienden a USD\$116,792 (ciento dieciséis mil setecientos noventa y dos Dólares) IVA incluido y se integran principalmente por:

- i. El arrendatario del edificio industrial tipo OPA denominado "FINSA V" propiedad del fideicomiso FINSA III-A, localizado en el Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; presenta una cuenta por cobrar de USD\$60,647 (sesenta mil seiscientos cuarenta y siete 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente a un mes de renta y mantenimiento. A la fecha de este reporte se encuentra en proceso de cobranza.
- ii. El arrendatario del edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XXXVIII" propiedad del fideicomiso FINSA III-D, localizado en el Parque Industrial Finsa Puebla, ubicado en Cuautlancingo, Puebla, presenta una cuenta por cobrar de USD\$39,261 (treinta y nueve mil doscientos sesenta y un 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente a seguro, predial y un mes de renta. El cliente realizó el pago de la renta. A la fecha de este reporte se encuentra en proceso de cobranza.
- iii. El arrendatario del edificio industrial tipo OPA denominado "FINSA XXVI" propiedad del fideicomiso FINSA III-B, localizado en el Parque Industrial Nuevo Laredo 2000, ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas; presenta una cuenta por cobrar de USD\$16,488 (dieciséis mil cuatrocientos ochenta y ocho 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente al seguro. El cliente liquidó su adeudo en enero 2023.
- iv. El arrendatario del edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XLII" propiedad del fideicomiso FINSA III-D, ubicado en Tijuana, Baja California, presenta una cuenta por cobrar de USD\$396 (trescientos noventa y seis 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente al predial. El cliente liquidó su adeudo en enero 2023.
- v. Del resto de las cuentas por cobrar, no se identifica algún problema para realizarlas.

Al 31 de diciembre de 2022 ninguno de los activos se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral.

#### i.v) Garantías sobre los activos

Al 31 de diciembre de 2022, para el caso de los siguientes inmuebles, que son propiedad de los fideicomisos de proyecto, en relación con la deuda contraída con la institución financiera que se indica se han otorgado las siguientes garantías:

- Fideicomiso: Fideicomiso Finsa III-A F/4311; línea de crédito otorgada por BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (BBVA México), que cuenta con:  
  
Garantía Fiduciaria sobre los inmuebles denominados "Portafolio Prologis", a favor del Fideicomiso de Garantía F/79825 constituido con Banco Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (Afirmé).
- Fideicomiso: Fideicomiso Finsa III-B F/4312; línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte), que cuenta con:  
  
Garantía Fiduciaria sobre los inmuebles denominados "Portafolio Oradel", a favor del Fideicomiso de Garantía F/79861 constituido con Banco Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (Afirmé).
- Fideicomiso: Fideicomiso Finsa III-C F/4411; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:  
  
Garantía Fiduciaria sobre el inmueble denominado "FINSA XLII", a favor del Fideicomiso de Garantía F/79861 constituido con Afirme.
- Fideicomiso: Fideicomiso Finsa III-D F/4412; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:  
  
Garantía Fiduciaria sobre el inmueble denominado "FINSA XXXVIII", a favor de los Fideicomisos de Garantía F/79825 y F/79861 constituidos con Afirme.

#### **i.vi) Cargas y limitaciones**

Al 31 de diciembre de 2022, para el caso de los siguientes inmuebles y en relación con la deuda contraída con la institución financiera que se indica, relativa a la compra o construcción de los inmuebles o refinanciamiento de deuda, tienen las siguientes cargas y limitaciones:

- Fideicomiso: Fideicomiso Finsa III-A F/4311; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:
  - a) Cesión de los derechos de cobro de los ingresos de los contratos de arrendamiento de los inmuebles denominados "Portafolio Prologis", a favor del Fideicomiso de Garantía F/79825 constituido con Afirme.
  - b) Endoso de los seguros de los inmuebles denominados "Portafolio Prologis", a favor de BBVA México.
- Fideicomiso: Fideicomiso Finsa III-B F/4312; línea de crédito otorgada por Banorte, que cuenta con:
  - a) Cesión de los derechos de cobro de los ingresos de los contratos de arrendamiento de los inmuebles denominados "Portafolio Oradel", a favor del Fideicomiso de Garantía F/79861 constituido con Afirme.
  - b) Endoso de los seguros de los inmuebles denominados "Portafolio Oradel", a favor de Banorte.
- Fideicomiso: Fideicomiso Finsa III-C F/4411; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:
  - a) Cesión de los derechos de cobro de los ingresos del contrato de arrendamiento del inmueble denominado

“FINSA XLII”, a favor del Fideicomiso de Garantía F/79861 constituido con Afirme.

b) Endoso del seguro del inmueble denominado “FINSA XLII”, a favor de BBVA México.

Fideicomiso: Fideicomiso Finsa III-D F/4412; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:

a) Cesión de los derechos de cobro de los ingresos del contrato de arrendamiento del inmueble denominado “FINSA XXXVIII”, a los Fideicomisos de Garantía F/79825 y F/79861 constituido con Afirme.

b) Endoso del seguro del inmueble denominado “FINSA XXXVIII”, a favor de BBVA México.

## ii) Desempeño de los valores emitidos

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por un monto máximo de emisión de USD\$150,000,000, el 28 de enero de 2021 se realizó la emisión inicial de 300,000 Certificados con un precio de colocación de 100 Dólares cada uno; el monto total de la Emisión Inicial, liquidada con fecha 28 de enero de 2021, fue de USD\$30,000,000.

Los Certificados efectivamente suscritos de la Emisión Inicial, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Emisión Inicial (Dólares)
Serie A	150,000	100	15,000,000
Serie B	100,000	100	10,000,000
Serie C	50,000	100	5,000,000

El 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la primera Llamada de Capital y primera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$35,775,000. El monto de la primera Emisión Adicional fue liquidado el día 4 de junio de 2021 por un monto de USD\$35,774,750 y los fondos obtenidos se están destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la primera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Primera Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	357,749	50	17,887,450
Serie B	238,499	50	11,924,950
Serie C	119,247	50	5,962,350

El 29 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la segunda Llamada de Capital y segunda Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$11,150,100. El monto de la segunda Emisión Adicional fue liquidado el día 13

de julio de 2021 por un monto de USD\$11,149,850 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la segunda Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Segunda Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	222,999	25	5,574,975
Serie B	148,664	25	3,716,600
Serie C	74,331	25	1,858,275

El 27 de junio de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la tercera Llamada de Capital y tercera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$8,100,000. El monto de la tercera Emisión Adicional fue liquidado el día 11 de julio de 2022 por un monto de USD\$8,099,837.50 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la tercera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Tercera Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	323,997	12.50	4,049,962.50
Serie B	215,996	12.50	2,699,950.00
Serie C	107,994	12.50	1,349,925.00

El 25 de noviembre de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la cuarta Llamada de Capital y cuarta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,361,350. El monto de la cuarta Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de diciembre de 2022 por un monto de USD\$15,361,281.25 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la cuarta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Cuarta Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	1,228,904	USD\$6.25	USD\$7,680,650.00
Serie B	819,269	USD\$6.25	USD\$5,120,431.25
Serie C	409,632	USD\$6.25	USD\$2,560,200.00

Los restantes USD\$49,614,281.25 se irán emitiendo conforme al mecanismo de llamadas de capital que establece el contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de los Certificados de Capital de Desarrollo del Fideicomiso Finsa CKD III Número F/4100 fue de:

- Clave "FNSA3CK 21D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)
- Clave "FNSA3CK 21-2D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)
- Clave "FNSA3CK 21-3D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)

Los valores anteriores de acuerdo con la valuación de los títulos realizados por el Valuador Independiente como se indica en el renglón "Valuación" [105000] Comentarios de la Administración de este reporte.

Durante el periodo del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022 no se realizaron Distribuciones ni pago alguno a los Tenedores.

### iii) Contratos y acuerdos

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, así como de los contratos más relevantes de la operación. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso y de los contratos de operación que pudieren ser del interés de los inversionistas de los Certificados Bursátiles:

#### a. Contrato de Fideicomiso

##### i. Partes

Fideicomitente:	Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V.
Administrador:	Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

##### ii. Fines del Fideicomiso

Los fines del Contrato (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato y cualesquier otro Documentos de la Emisión, incluyendo (i) llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados de Series Iniciales, y la Emisión Inicial de Certificados de Series Subsecuentes, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales que resulten de cualquier Llamada de Capital requerida de cualquier Serie, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar Inversiones; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula XII del Contrato; y (v) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato, el Acta de Emisión o el Título correspondiente, tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de

Fideicomiso, que el Administrador o dicha otra Persona considere que sean necesarios, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, en cada caso, de conformidad con la Ley Aplicable:

- a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en beneficio de cada Serie de Certificados;
- b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- c) presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los Certificados de cualquier Serie en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados de Series Iniciales (incluyendo la celebración de cualquier contrato de colocación, y la contratación de los servicios del Representante Común), realizar la Emisión Inicial de Certificados de Series Subsecuentes, y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de cualquier Serie de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- d) de conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la BMV;
- e) de conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/o actualizar el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la BMV;
- f) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada Serie de Certificados conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- g) celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso;
- h) realizar Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA VI del Contrato de Fideicomiso en beneficio de cada Serie de Certificados;
- i) conforme a las instrucciones del Administrador, llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la CLÁUSULA VII del Contrato de Fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;
- j) mantener, a través y con la asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial de cada Serie de Certificados y cualesquier otros montos recibidos de cada Llamadas de Capital de cualquier Serie de Certificados en particular, identificando los montos aportados por cada Tenedor; en el entendido, que en ningún caso, el monto total agregado de las Emisiones de los Certificados de Series Iniciales, tomados en conjunto, pueden exceder el Monto Máximo de la Emisión;
- k) llevar a cabo la desinversión y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- l) llevar a cabo la reapertura o aumento del Monto Máximo de la Emisión o del Monto Máximo de la Serie de cualesquier Series de Certificados, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- m) contratar y, en su caso, sustituir al Auditor Externo de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y la CUAE, conforme a las instrucciones del Administrador y de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- n) contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador y de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- o) pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la

- Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, así como utilizar dichos recursos para pagar Gastos del Fideicomiso (incluyendo los Gastos de Administración) y Gastos de Inversión, en cada caso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- p) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y cualesquier otros contratos de los que el Fiduciario sea parte de conformidad con la información que le sea entregada por parte del Administrador;
  - q) que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común en términos de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso;
  - r) preparar y proporcionar de conformidad con la información que le sea entregada por parte del Administrador, cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica, previa instrucción por escrito del Administrador;
  - s) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones del Administrador, abrir y mantener una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares, a nombre del Fiduciario, según se requiera;
  - t) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar las Inversiones del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio (usando esfuerzos razonables para obtener las tasas de interés más favorables disponibles en el mercado y salvaguardando los intereses del Fideicomiso en todo momento), incluyendo desde o a través de cualesquier instituciones financieras que sean, en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; en el entendido, que el Fideicomitente podrá realizar aportaciones de efectivo en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de otorgar cualquier garantía monetaria que, en su caso se requiera, para celebrar cualesquier operaciones cambiarias;
  - u) de conformidad con las instrucciones del Administrador, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y/o en favor de los individuos que sean designados por el Administrador, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada (e.firma)) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la SHCP, así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;
  - v) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador (con la comparecencia del Representante Común), y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato;
  - w) otorgar los poderes especiales en cuanto a su objeto pero generales en cuanto a su alcance que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que el Administrador o el Representante Común le instruyan de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; en el entendido, que los poderes a los que se refiere el inciso únicamente podrán ser poderes generales para pleitos y cobranzas cuyo objeto sea exclusivamente la realización de todos los actos materiales y jurídicos necesarios o convenientes, incluyendo la suscripción de todo tipo de documentos, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso;

- x) según sea el caso, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (i) celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto, con la comparecencia del Representante Común, en términos sustancialmente similares a los del Contrato de Administración;
- y) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la CLÁUSULA VIII del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes (incluyendo, sin limitación, la creación de gravámenes sobre las Cuentas para Llamadas de Capital o sobre las Cuentas de Aportaciones, según corresponda, para garantizar los derechos de un acreedor bajo una Línea de Suscripción) y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía, u otorgar avales, fianzas, obligaciones solidarias, soportes crediticios, líneas de liquidez, prendas, hipotecas y cuentas segregadas o escrows), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;
- z) obtener directamente una o más Líneas de Suscripción, y celebrar Convenios de Líneas de Suscripción de conformidad con las instrucciones del Administrador en los términos dispuestos en el Contrato de Fideicomiso;
- aa) cumplir con todas y cada una de las obligaciones previstas en los Convenios de Líneas de Suscripción que se celebren, incluyendo sin limitación, la obligación de realizar Llamadas de Capital con el único fin de proporcionar al Fiduciario los fondos suficientes para realizar los pagos al acreedor correspondiente respecto de una Línea de Suscripción;
- bb) llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con lo dispuesto en la CLÁUSULA XII del Contrato de Fideicomiso;
- cc) contratar y, en su caso, sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador;
- dd) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, contratar, directamente o a través del Administrador, los seguros conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso;
- ee) conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, los contratos de prestación de servicios a que se refiere la CLÁUSULA IX del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y condiciones ahí establecidos;
- ff) contratar y, en su caso, sustituir a los Asesores Independientes previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- gg) con la asistencia del Administrador, llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias a efecto de cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 18 y demás artículos de la LFPIORPI, siempre que resulten aplicables, así como presentar los avisos a los que hacen referencia los artículos 23, 24 y demás artículos de la LFPIORPI, según resulten aplicables;
- hh) de conformidad con las instrucciones del Administrador, designar ante la SHCP a un representante encargado del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LFPIORPI, y mantener vigente dicha designación;
- ii) en la fecha de liquidación relacionada con la Fecha de Oferta Pública, o en cualquier otra fecha a discreción del Administrador, pagar los Gastos de Emisión de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- jj) verificar todas las cantidades e información proporcionadas por el Fideicomitente o el Administrador en relación con los reportes y distribuciones de efectivo a los Tenedores;
- kk) llevar a cabo todos los actos necesarios para revisar, a través de la información y documentos que se le hubiere proporcionado por los responsables a cargo o por las Personas obligadas para tales efectos, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- ll) llevar a cabo, a través del o con la asistencia del Administrador, cualquier acto necesario para inscribir el Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, incluyendo la contratación de un fedatario público que lleve a cabo la inscripción, cuyos honorarios deberán ser cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- mm) cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; 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

- Comité Técnico del Fideicomiso y por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, según resulte aplicable, respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;
- nn) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los Documentos de la Emisión, en cada caso, previas instrucciones del Administrador, el Comité Técnico, o de la Asamblea General de Tenedores o de la Asamblea Especial de Tenedores, según corresponda, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable; y
  - oo) una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y pagadas todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, distribuir todos los derechos y activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

### *iii. Patrimonio del Fideicomiso*

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso que se constituye en este acto, se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- a) la Aportación Inicial;
- b) el Monto de la Emisión Inicial para cada Serie de Certificados, cualesquier montos que resulten de las Emisiones Adicionales de cada Serie de Certificados derivado de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo cualquier monto resultante de las Emisiones Adicionales de cada Serie de Certificados resultantes de Llamadas de Capital, realizadas después de cualquier reapertura o aumento del Monto Máximo de la Emisión o del Monto Máximo de la Serie respectiva);
- c) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, participaciones sociales, o cualquier otra participación de capital o derecho en relación con, o derivado de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directa o indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos.
- d) todos y cada uno de los derechos de crédito derivados de, o relacionados con, cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquiera derechos de crédito derivados de préstamos otorgados por el Fiduciario en favor de cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como todos y cada uno de los documentos de crédito derivados de, o relacionados con, dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagaré, instrumentos de garantía, intereses y comisiones relacionados con los mismos);
- e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Inversiones, o derivado de una Desinversión de las mismas;
- f) cualesquiera recursos o aportaciones adicionales que, en su caso, reciba el Fiduciario del Fideicomitente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- g) las Inversiones Permitidas, y cualquier cantidad que derive de las mismas;
- h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso;
- i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

- j) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

#### *iv. Distribuciones*

##### Proceso de distribución de los Certificados de Series Iniciales

- (a) Monto Distribuible. Los ingresos derivados de una Inversión en Pesos o una Inversión en Dólares, realizada con el producto de la colocación los Certificados de Series Iniciales, según corresponda, serán repartidos entre los Tenedores de Certificados de Series Iniciales través de Indeval y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Cláusula 12.1. Con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará:
- (i) los montos derivados de Inversiones en Pesos correspondiente a los Certificados de Series Iniciales, que será distribuido a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos"); y
  - (ii) los montos derivados de Inversiones en Dólares correspondiente a los Certificados de Series Iniciales, que será distribuido a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares").
- (b) Distribuciones. Una vez que el Administrador hubiere determinado el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, el Administrador instruirá al Fiduciario con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, a los Tenedores de Certificados Series Iniciales y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Fiduciario con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 12.1, deberá (i) notificar por escrito a Indeval, al Representante Común, a la CNBV (a través de STIV-2), y a la BMV (a través de Emisnet) el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso; (ii) notificar por escrito a Indeval el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, a ser pagado a los Tenedores; (iii) notificar por escrito a Indeval la Fecha de Distribución; y (iv) en la Fecha de Distribución correspondiente, depositar el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, en las cuentas en México o en el extranjero que en su momento Indeval le indique; y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, depositado en la Cuenta de Distribuciones respectiva en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador conforme a lo establecido en la CLÁUSULA XVI y en la CLÁUSULA XVII del Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable, incluyendo montos pagaderos conforme a las Cláusulas 4.1(a) y 4.2(c) del Contrato de Administración.

Para evitar cualquier duda, el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, no incluye cantidades recibidas por emisiones de Certificados de Series Subsecuentes o fondos derivados de Desinversiones relacionadas a una parte de las Inversiones que han sido fondeadas con cantidades provenientes de la emisión de Certificados de Series Subsecuentes; en el entendido,

que dichas cantidades deberán ser distribuidas a los Tenedores de la Serie Subsecuente correspondiente exclusivamente conforme a los términos establecidos en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos derivado de Inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de Series Iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos equivalentes al Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados de Series Iniciales;
  - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Pesos de 10% respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados de Series Iniciales;
  - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de Series Iniciales no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen Tasa Interna de Retorno en Dólares de 8% respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados de Series Iniciales conforme al numeral (ii) siguiente;
  - (4) Cuarto. Catch Up. El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Series Iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (4) sean equivalentes al 20% de la suma de:
    - (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciban los Tenedores de Certificados de Series Iniciales conforme al numeral (2) anterior y al numeral (4); *más*
    - (b) las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (4); y
  - (5) Quinto, posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Series Iniciales.
- (ii) Distribuciones en Dólares. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares derivado de Inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de Series Iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares equivalentes al Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados de Series Iniciales;

- (2) **Segundo. Retorno Preferente:** El 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Dólares de 8% respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados de Series Iniciales;
- (3) **Tercero. Catch Up Cascada de Pesos.** Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de Series Iniciales no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, el cual será convertido a Pesos por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen Tasa Interna de Retorno en Pesos de 10% respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados de Series Iniciales conforme al numeral (i) anterior;
- (4) **Cuarto. Catch Up.** El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Series Iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (3) sean equivalentes al 20% de la suma de:
  - (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de Series Iniciales conforme al numeral (2) anterior y al numeral (3); *más*
  - (b) las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (3); y
- (5) **Quinto,** posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Series Iniciales.

#### Proceso de distribución de los Certificados de Series Subsecuentes

- (a) **Monto Distribuible.** Los ingresos derivados de una Inversión en Pesos o una Inversión en Dólares, realizada con el producto de la colocación de alguna Serie Subsecuente de Certificados, según corresponda, serán repartidos entre los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente a través de Indeval y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Cláusula 12.2. Con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará:
  - (i) los montos derivados de Inversiones en Pesos correspondiente a los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva, que será distribuido a los Tenedores de dicha Serie Subsecuente y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos"); y
  - (ii) los montos derivados de Inversiones en Dólares correspondiente a los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva, que será distribuido a los Tenedores de dicha Serie Subsecuente y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares").
- (b) **Distribuciones.** Una vez que el Administrador hubiere determinado el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, el Administrador instruirá al Fiduciario con por lo

menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, a los Tenedores de la Serie Subsecuente respectiva y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Fiduciario con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 12.2, deberá (i) notificar por escrito a Indeval, al Representante Común, a la CNBV (a través de STIV-2), y a la BMV (a través de Emisnet) el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso; (ii) notificar por escrito a Indeval el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, a ser pagado a los Tenedores; (iii) notificar por escrito a Indeval la Fecha de Distribución; y (iv) en la Fecha de Distribución correspondiente, depositar el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, en las cuentas en México o en el extranjero que en su momento Indeval le indique; y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, depositado en la Cuenta de Distribuciones respectiva en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador conforme a lo establecido en la CLÁUSULA XVI y en la CLÁUSULA XVII del Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable, incluyendo montos pagaderos conforme a las Cláusulas 4.1(a)(ii) y 4.2(c) del Contrato de Administración.

Para evitar cualquier duda, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, no incluye cantidades recibidas por emisiones de Certificados de Series Iniciales o Certificados de otras Series Subsecuentes, o fondos derivados de Desinversiones relacionadas a una parte de las Inversiones que han sido fondeadas con cantidades provenientes de la emisión de Certificados de Series Iniciales o de Certificados de otras Series Subsecuentes; en el entendido, que dichas cantidades deberán ser distribuidas a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales o a los Tenedores de dichos otras Series Subsecuentes, según corresponda, exclusivamente conforme a los términos establecidos en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso o la Cláusula 12.2, según corresponda.

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos derivado de Inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de una Serie Subsecuente en particular, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos equivalentes al Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente;
  - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Pesos equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Pesos Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente;
  - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, el cual será convertido a Dólares por el

- Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Dólares equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Dólares Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (ii) siguiente;
- (4) Cuarto. Catch Up. El Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Pesos Aplicable al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente, y el resultado de restar 100%, *menos* el Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (4) sean equivalentes al Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente en Pesos Aplicable de la suma de:
- (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciban los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (2) anterior y al numeral (4); *más*
- (b) las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (4); y
- (5) Quinto, posteriormente, el resultado de restar 100%, *menos* el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, y el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente.
- (ii) Distribuciones en Dólares. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares derivado de Inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de una Serie Subsecuente en particular, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares equivalentes al Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente;
- (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Dólares equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Dólares Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente;
- (3) Tercero. Catch Up Cascada de Pesos. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, el cual será convertido a Pesos por el

Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Pesos equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Pesos Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (j) anterior;

- (4) Cuarto. Catch Up. El Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Dólares Aplicable al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente, y el resultado de restar 100%, *menos* el Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (3) sean equivalentes al Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente en Dólares Aplicable de la suma de:
- (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (2) anterior y al numeral (3); *más*
  - (b) las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (3);
- (5) Quinto. posteriormente, el resultado de restar 100%, *menos* el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, y el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente.

## v. Administración

Contrato de Administración. En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador celebró con el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, un contrato de administración (el "Contrato de Administración"). El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

## vi. Compromiso Finsa

- (a) Finsa Portafolios, en su carácter de fideicomitente, se obliga co-invertir con el Fideicomiso, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, en cualquier Inversión que realice el Fideicomiso, el monto que se señala a continuación (el "Compromiso de Finsa"):
- (i) Certificados de Series Iniciales. Respecto de Inversiones del Fideicomiso realizadas con recursos derivados de las Emisiones de Certificados de Series Iniciales, un monto equivalente al 5% del monto total invertido por el Fideicomiso en dicha Inversión con recursos relacionados con dichos Certificados de Series Iniciales; y
  - (ii) Certificados de Series Subsecuentes. Respecto de Inversiones del Fideicomiso realizadas con recursos derivados de las Emisiones de cualesquier Serie Subsecuente de Certificados, un monto equivalente al

1.25% del monto total invertido por el Fideicomiso en dicha Inversión con recursos relacionados con Certificados de dicha Serie Subsecuente;

en el entendido, que en la medida en que el Administrador no haya sido removido o sustituido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Compromiso de Finsa por cualquier Inversión deberá equivaler de manera agregada, en todo momento, al 2% de la suma del monto invertido por el Fideicomiso con recursos relacionados con todas las Series de Certificados; y en el entendido, además, que la obligación de Finsa Portafolios de aportar el Compromiso de Finsa al Fideicomiso terminará automáticamente si el Administrador es removido con o sin causa de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

- (b) No obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, la obligación de invertir el Compromiso de Finsa se podrá cumplir en las Inversiones que realice conjuntamente con el Fideicomiso, sin limitación, directa o indirectamente, cualesquier Afiliada del Administrador. El Compromiso de Finsa deberá ser invertido y desinvertido en sustancialmente los mismos términos que el Fideicomiso, salvo por distinciones por motivos fiscales, regulatorios, o de cualquier otra naturaleza similar o análoga y así se determine en términos de los documentos que rijan a los Vehículos de Inversión respectivos. Los gastos del Vehículo de Inversión respectivo deberán ser pagados por los inversionistas en el mismo a prorrata, incluyendo a Finsa Portafolios (o a cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas) y al Fideicomiso.
- (c) No obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Compromiso de Finsa será fondeado, directa o indirectamente, por los accionistas, miembros, socios, directores, funcionarios principales, funcionarios y empleados de Finsa Portafolios y/o sus Afiliadas, así como por familiares directos de dichas Personas o por familiares y amigos de las mismas.
- (d) En caso de que Finsa Portafolios incumpla con su obligación de realizar cualquier Inversión conforme a su Compromiso de Finsa en los términos establecidos en la Cláusula 7.2, y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que debió hacer dicha aportación respectiva, Finsa Portafolios deberá pagar al Fideicomiso intereses calculados sobre el monto de dicha aportación incumplida, según se vayan acumulando a partir de dicho 15º día natural y hasta la fecha en que se pague dicho monto incumplido (incluyendo todos los intereses acumulados y no pagados sobre ellos), a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa Preferencial publicada el Día Hábil inmediato anterior a dicho 15º día natural. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en las Cuentas para Llamadas de Capital o en las Cuentas de Aportación, según corresponda, y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en el Contrato. Lo anterior, en el entendido, que el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario iniciar cualesquier procedimientos legales en contra de Finsa Portafolios en relación con el pago de dicho monto incumplido, incluyendo todos los gastos incurridos en relación con la falta de pago de dicho monto incumplido.

## *vii. Inversiones*

- (a) Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso incluirán (i) inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Objeto de Inversión en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión en México; y/o (ii) compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión Finsa) que estén abiertos para suscripción durante el Período de Inversión; y/o (iii) inversiones en acciones, partes sociales o el financiamiento de sociedades mexicanas, ya sea directa o indirectamente, a través de varios Vehículos de Inversión (dichas inversiones, conjuntamente con cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con las mismas, las "Inversiones").

- (b) El Administrador se asegurará que, respecto de cada oportunidad de inversión que pretenda realizarse por el Fideicomiso, cualesquier montos invertidos por el Fideicomiso en dicha oportunidad de inversión hasta por 20% de la suma del Monto Máximo de la Serie de los Certificados de Series Iniciales, deberán realizarse con los recursos obtenidos de la Emisión de los Certificados de Series Iniciales, a menos de que el Administrador proponga a la Asamblea General de Tenedores y dicha Asamblea General de Tenedores apruebe, para una Inversión en particular, un requisito menor de inversión para los Tenedores de los Certificados de Series Iniciales (el "Monto de Inversión Requerida de Series Iniciales"); en el entendido, que las Inversiones realizadas con el producto de las Emisiones de los Certificados de Series Iniciales no podrán exceder, sin la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores, del 20% de la suma del Monto Máximo de la Serie de los Certificados de Series Iniciales. Cualquier monto de inversión en exceso que realice el Fideicomiso podrá ser financiado con los recursos derivados de la Emisión de Certificados de Series Subsecuentes.
- (c) Memorándum de Inversión y de Desinversión. Para cada Inversión o Desinversión que, conforme a los términos del Contrato, deban ser aprobadas por la Asamblea General de Tenedores o el Comité Técnico, el Administrador estará obligado a presentar un memorándum que contenga los elementos principales de la potencial operación (incluyendo, sin limitar, y según resulte aplicable, apalancamiento y otras fuentes de financiamiento, análisis sectorial, análisis del mercado o sectores objetivo, retornos objetivo o esperados, declaración sobre Conflicto de Interés que exista con los miembros del equipo de gestión o con el Administrador, propuesta de inversión, porcentaje que representa respecto del Monto Máximo de la Serie correspondiente, resultado de auditoría (background check) realizado a los participantes de la transacción, evaluación de riesgos operativos, legales, técnicos, financieros y relacionados con el medio ambiente, así como obligaciones principales del Fideicomiso). Aunado a lo anterior, los Tenedores o los miembros del Comité Técnico tendrán el derecho de solicitar al Administrador cualquier información adicional relevante en relación con la Inversión o Desinversión respectiva, y que considere necesaria para tomar una decisión al respecto.
- (d) Análisis sobre restricciones. Como parte de análisis que lleve a cabo el Administrador en relación con cualquier oportunidad de inversión que pretenda realizarse por el Fideicomiso, el Administrador considerará las restricciones que resulten aplicables a los Tenedores que sean Siefiores o Fiefiores conforme a la CUF vigente a la fecha en que pretenda realizarse dicha inversión, incluyendo sin limitar las siguientes restricciones, en caso de que las mismas se encuentren vigentes a dicha fecha, según resulten aplicables: (i) que ningún Tenedor que sea una Siefiore o Fiefiore adquiera el "control" de las sociedades en las que invierta el Fideicomiso de manera directa, según el término "control" se define en la LMV; y (ii) que el monto invertido indirectamente por un Tenedor que sea una Siefiore o Fiefiore en alguna Inversión no exceda del monto máximo permitido para dicho Tenedor conforme a la CUF vigente a dicha fecha.
- (e) Periodo de Inversión. El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 años contados a partir de la Fecha de Oferta Pública (el "Periodo de Inversión"); en el entendido, que (i) en caso de que un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso invierta prevea un periodo de inversión mayor al Periodo de Inversión y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo mayor al Periodo de Inversión, entonces el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión con el fin de igualar al periodo de inversión del Vehículo de Inversión subyacente mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común); y (ii) el Periodo de Inversión podrá extenderse por un periodo adicional de 1 año, previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores. En cualquier momento a partir de que el 85% del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido o comprometido para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato, según lo dispuesto en el Contrato, y según sea determinado de buena fe por el Administrador, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común), quien a su vez, deberá dar aviso a los Tenedores a través de Emisnet.

- (f) Terminación de Inversiones. Sujeto a las Reinversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula 6.9 del Contrato, las facultades del Fiduciario de llevar a cabo Inversiones conforme a la CLÁUSULA VI terminarán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión; y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% del Monto Neto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos del Fideicomiso pendientes de pago después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato.

### *viii. Prestación de Servicios por Afiliadas*

- (a) Prestación de servicios por Finsa. Sujeto a lo establecido en el inciso (b) siguiente, el Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas tendrán la exclusividad para prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión, los servicios descritos en el Anexo E del Contrato de Fideicomiso, sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de construcción y desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento y venta de propiedades, corretaje, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera cualquier Vehículo de Inversión o el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, siempre y cuando:
- (i) la prestación de dichos servicios se llevará a cabo en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo E, según resulte aplicable; y
  - (ii) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión con cargo al patrimonio del fideicomiso correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo F del Contrato o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo.

Para el caso de servicios distintos a los descritos en el Anexo E del Contrato, el Administrador deberá determinar a su entera discreción a algún proveedor de servicios (pudiendo ser dicho proveedor de servicios el Administrador, sus subsidiarias y Afiliadas, con el consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, o con terceros, sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico) que tenga por lo menos 5 años de experiencia y reputación aceptable; en el entendido, que la decisión del Administrador de contratar a determinado prestador de servicios se deberá basar en criterios cualitativos y cuantitativos.

- (b) Prestación de Servicios de Administración por Finsa. El Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas tendrán la exclusividad para prestar servicios de administración de Activos Objeto de Inversión al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, siempre y cuando:
- (i) la prestación de dichos servicios de administración sean en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato como Anexo E en lo que resulte aplicable; y
  - (ii) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión con cargo al patrimonio del fideicomiso correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo F del Contrato o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo.

### *ix. Legislación*

Los Certificados Bursátiles se registrarán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

#### **a. Contrato de Administración**

### *i. Partes*

Administrador:	Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

### *ii. Objeto*

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Contrato de Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

### *iii. Reportes a Cargo del Administrador*

Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, Comité Técnico y a los Tenedores un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la información señalada en el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un Reporte Anual en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días hábiles a partir de la terminación de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá poner a disposición del Representante Común y de los miembros del Comité Técnico un reporte que describa los Gastos del Fideicomiso incurridos por el Fideicomiso durante dicho año calendario; en el entendido, que en el reporte deberán presentarse dichos Gastos del Fideicomiso de manera desglosada.

Asimismo, el Administrador proporcionará a los Tenedores y/o los miembros del Comité Técnico la información adicional relevante que haya sido solicitada de manera razonable, en relación con el desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior.

### *iv. Plazo*

El Contrato de Administración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que:

- (a) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de Fideicomiso,
- (b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas,
- (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y

- (d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador; en el entendido, que el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador conforme a los Documentos de la Emisión hayan sido pagados en su totalidad); en el entendido, además, que el Contrato será terminado anticipada y automáticamente en caso de remoción del Administrador en la Fecha de Remoción del Administrador.

#### v. *Cumplimiento de las Obligaciones*

El Administrador se obliga a cumplir puntualmente con todas sus obligaciones fiscales y de seguridad social, así como con todas sus obligaciones mercantiles, ambientales, administrativas y civiles materiales establecidas en los Documentos de la Emisión y con la regulación de lavado de dinero y prácticas anticorrupción que le sea aplicable; en el entendido, que el Administrador tendrá un periodo de cura de 90 (noventa) días contados a partir de la fecha en la que el Administrador haya tenido conocimiento de algún incumplimiento a sus obligaciones establecidas en la Cláusula Octava del Contrato de Administración para subsanar dicho incumplimiento. Se entenderá que una obligación es material cuando un incumplimiento de la misma prevenga la operación de un Inmueble Industrial que forme parte de una Inversión o de un Vehículo de Inversión, y dicho incumplimiento prevenga la cobranza de ganancias o provoque una pérdida de valor en la inversión respectiva.

#### vi. *Terminación*

- (a) No obstante cualquier disposición en contrario establecida en el Contrato de Co-Inversión (pero sujeto a la Sección 8.05 (Supervivencia), el Contrato de Co-Inversión permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que ocurra lo primero entre (i) la terminación del Contrato de Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) la terminación del Contrato de Co-Inversión por la remoción del Administrador o del Prestador de Servicios en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- (b) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (a)(ii) anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso o removido debido a diferencias irreconciliables conforme a lo previsto en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, si el Fideicomitente ejerce su Opción de Permanencia y el Prestador de Servicios no ha sido removido conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Co-Inversión terminará salvo por las siguientes Cláusulas y Secciones que permanecerán en pleno vigor y efecto (las "Cláusulas que Sobreviven") hasta que el Compromiso del Fideicomitente haya sido invertido en su totalidad de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso: (1) Cláusula I (excepto por lo que se refiere a cualquier disposición respecto de o relacionada con Finsa Management como Administrador); (2) Cláusula II (respecto del Co-Inversionista Walton); (3) Cláusula III (respecto de Finsa Management); (4) Cláusula IV (respecto del Fiduciario); (5) Cláusula V; (6) Sección 7.01, 7.02 y 7.04; (7) Cláusula VIII (pero sujeto a la Sección 8.05 (Supervivencia)); (8) la Cláusula IX y (9) Cláusula X del Contrato de Co-Inversión. Las partes del Contrato de Co-Inversión reconocen y convienen que la relación entre el Co-Inversionista Walton y la el administrador sustituto del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, la integración y operación del Comité de Inversión) se determinará conforme a los términos del contrato de co-inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el administrador sustituto del Fideicomiso.
- (c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (a)(ii) anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso o removido debido a diferencias irreconciliables conforme a lo previsto en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, si el Fideicomitente ejerce su Opción de Permanencia y el Prestador de Servicios ha sido removido conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Co-Inversión terminará y Finsa Management y el nuevo administrador deberán celebrar un nuevo contrato de co-inversión el cual deberá incluir las siguientes Cláusulas y Secciones:

(1) Cláusula I; (2) Cláusula III (respecto del nuevo administrador); (3) Cláusula IV (respecto del Fiduciario); (4) Cláusula V; (5) Sección 7.01, 7.02 y 7.04; (6) Cláusula VIII (pero sujeto a la Sección 8.05 (Sobrevivencia)); (7) la Cláusula IX y (8) Cláusula X del Contrato de Co-Inversión.

No obstante todo lo anterior, cabe señalar que, durante el período del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, no hubo cambios en los contratos y acuerdos del Fideicomiso.

Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones [bloque de texto]

### **Inversiones**

**Monto Neto Destinado a Inversiones CKD FNSA3CK 21 =USD\$148.34 Millones**  
**Inversión Comprometida CKD FNSA3CK 21 Oct-Dic´22 = USD\$15.26 Millones**  
**Inversión Comprometida CKD FNSA3CK 21 Ene´21-Dic´22 = USD\$97.90 Millones <sup>(1)</sup>**  
**Monto Efectivamente Invertido CKD FNSA3CK 21 Oct-Dic´22 = USD\$21.72 Millones**  
**Monto Efectivamente Invertido CKD FNSA3CK 21 Ene´21-Dic´22 = USD\$95.05 Millones**  
**% Cumplimiento Ene´21-Dic´22 = 90.80% sobre Monto Neto Destinado a Inversiones Proyectado <sup>(2)</sup>.**

<b>Inversiones realizadas a través del fideicomiso Fondo Finsa (USD\$)</b>	<b>Efectivamente Invertido (USD\$)</b>	<b>Compromisos adicionales (USD\$)</b>	<b>Reservado para Inversiones (USD\$)</b>
97,901,626	95,046,941	-	2,854,684
	97.08%	0.00%	2.92%

Notas:

(1) El monto comprometido ya considera lo efectivamente invertido.

(2) El cumplimiento se calcula con los montos en Dólares comprometidos, considerando el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y las recuperaciones de IVA logrados al cierre del cuarto trimestre de 2022. Una vez realizada la recuperación de IVA de los montos pendientes de recuperar, esta cifra se reducirá a un nivel de 78.8%.

### **Inversiones aprobadas durante el cuarto trimestre 2022**

Proyecto	Tipo	Estatus	Fecha Fondeo	Ubicación	Inversión Total Comprometida (incluye IVA)
BSL 02	BSL	En proceso de cierre	Pendiente	Querétaro, Querétaro.	17,899,202
MTB 02	MTB	En proceso de cierre	Pendiente	Tijuana, Baja California	25,350,597
<b>Total Proyectos Oct'22 - Dic'22</b>					<b>43,249,799</b>

Proyecto	Tipo	Estatus	Fecha Fondeo	Ubicación	Capital – Inversionistas CKD	Capital – Inversionistas Privados	Capital – Finsa	Crédito
BSL 02	BSL	En proceso de cierre	Pendiente	Querétaro, Querétaro.	3,015,169	4,337,224	386,968	10,159,841
MTB 02	MTB	En proceso de cierre	Pendiente	Tijuana, Baja California	9,876,311	14,206,756	1,267,530	-
<b>Total Proyectos Oct'22 - Dic'22</b>					<b>12,891,480</b>	<b>18,543,980</b>	<b>1,654,498</b>	<b>10,159,841</b>

Proyecto	Tipo	Estatus	Fecha Fondeo	Ubicación	Yield Estabilizado (*)	TIR Apalancada (después de IVA) (**)	Cumplimiento % (1)	Valuación (***)
BSL 02	BSL	En proceso de cierre	Pendiente	Querétaro, Querétaro.	9.96%	19.90%	2.03%	17,899,202
MTB 02	MTB	En proceso de cierre	Pendiente	Tijuana, Baja California	9.41%	17.00%	6.65%	25,350,597
<b>Total Proyectos Oct'22 - Dic'22</b>					<b>18.20%</b>	<b>8.68%</b>	<b>43,249,799</b>	

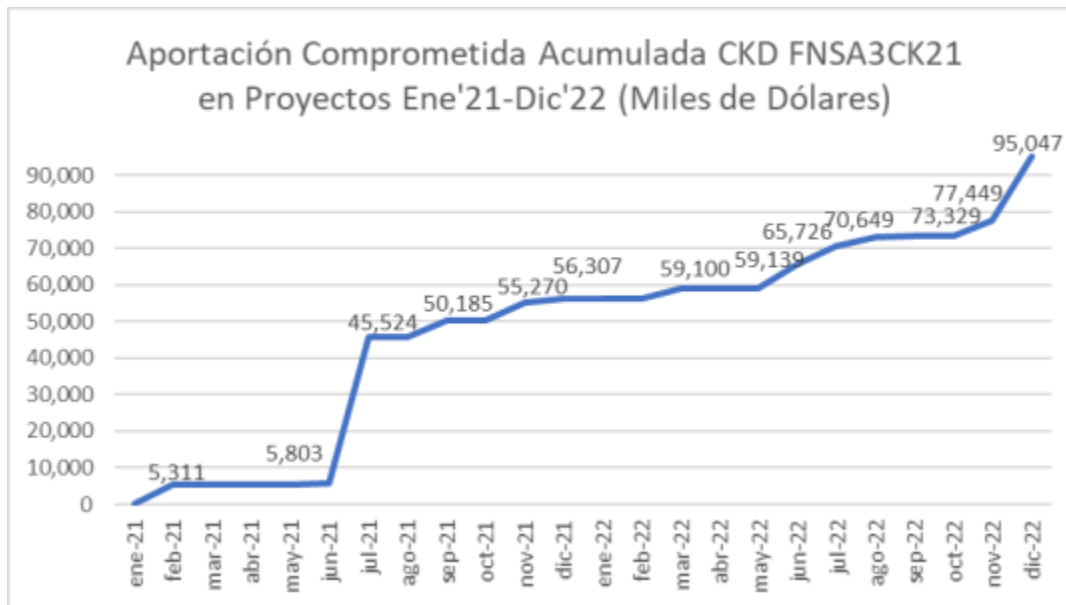
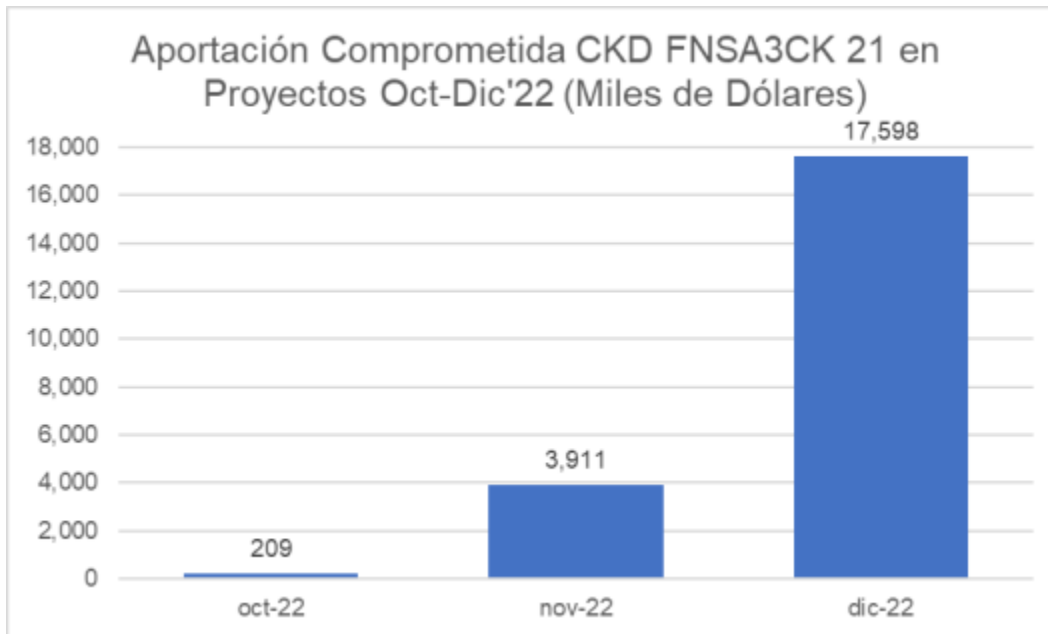
(\*) El Yield es calculado utilizando el Ingreso Neto Operativo (NOI) de los primeros 12 meses estabilizados sobre la inversión del proyecto antes de IVA excluyendo la reserva para servicio de deuda.

(\*\*) La TIR Apalancada total es calculada utilizando un factor de disponibilidad general del 2.5% durante el flujo y la salida.

(\*\*\*) Valuación estimada en base a los montos actualmente disponibles (fondeos y erogaciones) excluyendo IVA.

Notas:

(1) Como porcentaje del Monto Neto destinado a Inversiones incluyendo IVA.



## **Venta (Desinversiones)**

Durante el periodo del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022 no hubo ninguna venta de algún terreno o inmueble.

Valuación [bloque de texto]

**Denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones.**

Deloitte Asesoría Financiera S.C., entidad escindida el 1° de enero de 2018 de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

**Años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios.**

Deloitte Asesoría Financiera, S.C., tiene 10 años de experiencia ya que ha realizado valuación de CKD's desde 2011 y valuaciones de CERPI's desde 2018, según manifestación del propio Valuador Independiente.

**Número de años que ha prestado sus servicios el Valuador Independiente al Fideicomiso.**

El Fideicomiso es de reciente creación (19 de enero de 2021). Deloitte Asesoría Financiera, S.C. fue nombrado como Valuador Independiente del Fideicomiso en la Asamblea de Tenedores de fecha 9 de febrero de 2021, fue calificada y confirmada la independencia del mismo.

**Certificaciones que acreditan la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuenta Deloitte Asesoría Financiera, S.C. así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones.**

Deloitte Asesoría Financiera, S.C. es miembro del International Valuation Standards Council.

La persona responsable de la valuación, así como su equipo de trabajo se capacitan de forma permanente bajo el programa de capacitación interna técnica definido en el Valuation Knowledge Gateway de Deloitte Touche Tohmatsu Ltd ("DTTL").

**Política de Deloitte Asesoría Financiera, S.C. de rotación de las personas físicas responsable de la valuación.**

Deloitte Asesoría Financiera, S.C. cuenta con una política de rotación del personal involucrado en la valuación de los Títulos Fiduciarios, misma que considera la rotación a nivel gerencial y del revisor de calidad interno.

**Política de rotación del Fideicomiso en la contratación de los servicios de valuación.**

El Fideicomiso se encuentra en proceso de implementación de una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación.

**Apego del proceso de valuación de Deloitte Asesoría Financiera, S.C. a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables.**

Deloitte Asesoría Financiera, S.C. apega su metodología a estándares internacionales indicados por el International Valuation Standards Council, incluyendo las guías del International Private Equity and Venture Capital Valuation (IPEV), también cuenta con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de su trabajo, y el apego técnico de su personal y de los miembros del equipo de valuadores independientes.

Se hace constar que durante el cuarto trimestre de 2022 no existe otra opinión de un experto independiente, adicional a la de los valuadores independientes, que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de los Certificados de Capital de Desarrollo del Fideicomiso Finsa CKD III Número F/4100 fue de:

- Clave "FNSA3CK 21D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)
- Clave "FNSA3CK 21-2D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)
- Clave "FNSA3CK 21-3D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)





Deloitte Asesoría Financiera, S.C.  
Paseo de la Reforma 505, piso 28  
Colonia Cuauhtémoc  
06500 México D.F. México

Tel: 52 (55) 5080-6000  
Fax: 52 (55) 5080-6998  
www.deloitte.com.mx

27 de enero de 2023

Lic. María Beatriz Saenz Gonzalez  
Lic. José Guadalupe Chapa Cavazos  
Delegados Fiduciarios  
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero,  
Blvd Manuel Ávila Camacho No. 40  
Col. Lomas de Chapultepec  
México D.F., 11000  
México

Estimados:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo, en nuestro carácter de Valuadores Independientes, a continuación, les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios (término definido más adelante) del Fideicomiso Finsa III CKD número F/4100, al 31 de diciembre de 2022 (en lo sucesivo, la "Fecha de Valuación").

#### I. Antecedentes

El pasado 18 de diciembre de 2020 fue creado el Fideicomiso Irrevocable No. F/4100 (el "Fideicomiso") celebrado entre Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente") como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar; Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V., como administrador (el "Administrador"); Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario (el "Fiduciario"); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común (el "Representante Común").

El Fideicomiso, a la Fecha de Valuación, ha realizado una oferta pública inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios (en lo sucesivo, los "Títulos Fiduciarios", indistintamente en singular o plural) bajo la emisión de tres series accionarias (A, B y C). Asimismo, el Fideicomiso ha realizado emisiones adicionales de las series A, B y C. Dichas ofertas, representan en su conjunto un número total de Títulos Fiduciarios equivalente a 4,567,281 (cuatro millones quinientos sesenta y siete mil doscientos ochenta y uno) y una emisión por \$100,385,718.75 dólares (cien millones trescientos ochenta y cinco mil setecientos diez y ocho dólares 75/100).

(Espacio dejado intencionalmente en blanco)

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero  
Página 2

A continuación, presentamos el detalle de la emisión de Títulos Fiduciarios a la Fecha de Valuación:

Número de Oferta	Fecha de Oferta	Serie	Clave de Pizarra	Número de Títulos	Precio por Título (USD)	Monto Colocado (USD)
Inicial	28-ene-21	Serie A	FNSA3CK 21D	150,000	100.0	\$ 15,000,000.0
Inicial	28-ene-21	Serie B	FNSA3CK 21-2D	100,000	100.0	\$ 10,000,000.0
Inicial	28-ene-21	Serie C	FNSA3CK 21-3D	50,000	100.0	\$ 5,000,000.0
1ª Llamada	04-jun-21	Serie A	FNSA3CK 21D	357,749	50.0	\$ 17,887,450.0
1ª Llamada	04-jun-21	Serie B	FNSA3CK 21-2D	238,499	50.0	\$ 11,924,950.0
1ª Llamada	04-jun-21	Serie C	FNSA3CK 21-3D	119,247	50.0	\$ 5,962,350.0
2ª Llamada	13-jul-21	Serie A	FNSA3CK 21D	222,999	25.0	\$ 5,574,975.0
2ª Llamada	13-jul-21	Serie B	FNSA3CK 21-2D	148,664	25.0	\$ 3,716,600.0
2ª Llamada	13-jul-21	Serie C	FNSA3CK 21-3D	74,331	25.0	\$ 1,858,275.0
3ª Llamada	11-jul-22	Serie A	FNSA3CK 21D	323,997	12.5	\$ 4,049,962.5
3ª Llamada	11-jul-22	Serie B	FNSA3CK 21-2D	215,996	12.5	\$ 2,699,950.0
3ª Llamada	11-jul-22	Serie C	FNSA3CK 21-3D	107,994	12.5	\$ 1,349,925.0
4ª Llamada	13-dic-22	Serie A	FNSA3CK 21D	1,228,904	6.25	\$ 7,680,650.0
4ª Llamada	13-dic-22	Serie B	FNSA3CK 21-2D	819,269	6.25	\$ 5,120,431.3
4ª Llamada	13-dic-22	Serie C	FNSA3CK 21-3D	409,632	6.25	\$ 2,560,200.0
<b>Total</b>				<b>4,567,281</b>		<b>\$ 100,385,718.8</b>

a) Características del Fideicomiso

Clave de Pizarra: "FNSA3CK"

- Serie A: "FNSA3CK 21D"
- Serie B: "FNSA3CK 21-2D"
- Serie C: "FNSA3CK 21-3D"

**Plazo de la Emisión:** 3,652 días (aproximadamente 10 años)

**Fecha de Vencimiento:** 28 de enero de 2031

**Objetivo del Fideicomiso:** entendemos que el objetivo del Fideicomiso es que el Fiduciario (i) realice inversiones a través de vehículos de inversión creados en México conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuya y administre el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realice distribuciones de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso; y, (iv) realice todas aquellas actividades que el administrador le instruya por escrito, siempre que, de requerirse, éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, el Comité Técnico o la Asamblea de Inversionistas, según aplique.

**Estrategia de Inversión:** entendemos que la estrategia de inversión del Fideicomiso es enfocarse en instrumentos de capital e instrumentos de deuda emitidos por vehículos de inversión enfocados en desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar inmuebles de uso industrial en México (los "Inmuebles Industriales"); así como activos, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, e inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos proveniente del arrendamiento de Inmuebles Industriales.

II. Composición del Fideicomiso

El Fideicomiso ha realizado ciertas actividades de inversión, entre las principales se mencionan las siguientes:

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**  
Página 3

1. Fondo Finsa III F/4303

El 16 de febrero de 2021 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$23,959,138 y \$100 dólares de los Inversionistas y Fideicomitente Finsa Management III, respectivamente, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$16,907,674 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 2 de marzo de 2021 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$9,989,574 dólares de otro Inversionista.

El 9 de junio de 2021 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$92,064,279 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$46,640,168 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 19 de julio de 2021 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$22,000,003 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$11,145,297 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 14 de febrero de 2022 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$12,000,000 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$4,923,003 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 5 de mayo de 2022 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$17,000,000 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$6,974,250 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 19 de julio de 2022 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$25,000,000 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

El 16 de diciembre de 2022 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$37,200,000 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$15,261,312 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

a. Fideicomiso Finsa III-A F/4311 (en lo sucesivo, "Finsa III-A")

El 16 de febrero 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$12,950,348 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de tres edificios industriales ubicados en Tlaquepaque, Jalisco.

El 21 de septiembre de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$5,521,850 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno industrial ubicado en El Salto, Jalisco.

El 17 de enero de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por USD\$7,714,643. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en El Salto, Jalisco.

El 15 de junio de 2022, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$3,354,911 dólares. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en El Salto, Jalisco.

El 16 de noviembre de 2022, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$9,536,721 dólares. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en El Salto, Jalisco.

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**  
**Página 4**

El 22 de diciembre de 2022, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$3,435,333 dólares. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidivisional ubicado en El Salto, Jalisco.

b. Fideicomiso Finsa III-B F/4312 (en lo sucesivo, "Finsa III-B")

El 14 de junio de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-B por \$1,200,000 dólares. Dicha aportación se utilizó como anticipo para la adquisición de un portafolio de propiedades industriales con una superficie aproximada de 238,081 m2 ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

El 9 de julio de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-B por \$67,000,000 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un portafolio de propiedades industriales compuesto por 12 edificios industriales con una superficie total de construcción de 238,081 metros cuadrados y 2 terrenos con una superficie total de 26,021 metros cuadrados ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

El 10 de junio de 2022, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-B por \$12,676,639 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un portafolio de propiedades industriales ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

c. Fideicomiso Finsa III-C F/4411 (en lo sucesivo, "Finsa III-C")

El 29 de julio de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por \$23,716,822 dólares. Dicha aportación se utilizó para la compra de dos terrenos industriales y construcción de un edificio multidivisional ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

El 3 de noviembre de 2021, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por USD\$9,172,544. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidivisional ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

El 24 de diciembre de 2021, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por USD\$2,529,562. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidivisional ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por \$675,762. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio a la medida ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por \$19,802,766. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

d. Fideicomiso Finsa III-D F/4412 (en lo sucesivo, "Finsa III-D")

El 9 de julio de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por \$6,141,762 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno y construcción de un edificio multidivisional ubicado en Cuautlancingo, Puebla.

El 10 de septiembre de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por \$5,844,000 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno y construcción de un edificio multidivisional ubicado en Tijuana, Baja California.

El 5 de noviembre de 2021, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por USD\$3,225,644. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidivisional ubicado en Cuautlancingo, Puebla.

El 15 de julio de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por USD\$4,156,703. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidivisional ubicado en Tijuana, Baja California.

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**  
Página 5

El 13 de octubre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por \$510,110. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidivisional ubicado en Tijuana, Baja California.

e. Fideicomiso Finsa III-E F/4413 (en lo sucesivo, "Finsa III-E")

El 29 de marzo de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-E por USD\$23,750. Dicha aportación se utilizó para solventar gastos generales.

El 31 de marzo de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-E por USD\$4,702,450. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidivisional ubicado en Ramos Arizpe, Coahuila.

El 9 de septiembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-E por USD\$1,007,078. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidivisional ubicado en Ramos Arizpe, Coahuila.

El 16 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-E por \$5,225,000. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidivisional ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

f. Fideicomiso Finsa III-F F/4654 (en lo sucesivo, "Finsa III-F")

El 29 de marzo de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por USD\$6,072,351. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidivisional ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes.

El 30 de marzo de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por USD\$8,988,638. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidivisional ubicado en Querétaro, Querétaro.

El 20 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por \$6,036,251. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidivisional ubicado en Querétaro, Querétaro.

El 20 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por \$6,342,026. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio a la medida ubicado en Querétaro, Querétaro.

El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por \$1,395,117. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidivisional ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes.

g. Fideicomiso Finsa III-G CIB3740 (en lo sucesivo, "Finsa III-G")

El 7 de abril de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$71,250. Dicha aportación se utilizó para solventar gastos generales.

El 29 de junio de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$28,500. Dicha aportación se utilizó para solventar gastos generales.

El 19 de julio de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$4,718,569. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno industrial ubicado en el Rosarito, Baja California.

El 28 de julio de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$3,129,541. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno industrial ubicado en Tijuana, Baja California.

El 23 de agosto de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$5,528,253. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio industrial ubicado en el Rosarito, Baja California.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero  
Página 6

h. Fideicomiso Finsa III-H F/3741 (en lo sucesivo, "Finsa III-H")

El 7 de abril de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-H por USD\$23,750. Dicha aportación se utilizó para solventar gastos generales.

Con base en lo anterior, al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso está compuesto por las inversiones efectuadas en los fideicomisos Fondo Finsa III F/4303 y a su vez Fondo Finsa III F/4303 Finsa III-A, Finsa III-B, Finsa III-C, Finsa III-D, Finsa III-E, Finsa III-F, Finsa III-G y Finsa III-H, así como por efectivo, otros recursos líquidos y algunos pasivos pendientes de ser pagados. Los cuales detallamos a continuación:

Tipo de Instrumento	Monto (USD)
Efectivo	\$ 604,676
Pagos Provisionales por Distribuir a Tenedores	3,737
Activos por Impuestos a Favor	277,742
Inversión en Fondo Finsa III F/4303	97,009,107
Pasivos	(133,402)
<b>Total</b>	<b>\$ 97,761,860.00</b>

La base del cálculo para llevar a cabo la valuación de los Títulos Fiduciarios toma en cuenta tanto los activos como los pasivos del Fideicomiso relacionados con la operación del mismo a la Fecha de Valuación.

Con base en lo anterior el Valor de Mercado de la participación de cada uno de los inversionistas en el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Inversionistas	Participación	Valor de Mercado (USD)
Serie A	50.00%	\$ 48,881,109
Serie B	33.33%	32,587,311
Serie C	16.67%	16,293,440
<b>Total</b>		<b>\$ 97,761,860.00</b>

### III. Metodologías de Valuación

Nuestros servicios comprendieron la estimación del Valor de Mercado (término definido más adelante) de los Títulos Fiduciarios, con base en la aplicación de estándares internacionales para la valuación de capital privado<sup>1</sup> y comúnmente aceptados en el ámbito financiero y utilizando la información proporcionada por el Fideicomiso y, en su caso, por cada una de las Inversiones Promovidas.

Asimismo, es importante mencionar que dichos estándares de valuación establecen que cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente (regularmente menor a un año), el enfoque de costos

<sup>1</sup> The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines<sup>®</sup> Diciembre 2018; estándares desarrollados por la "Association Française des Investisseurs en Capital", "The British Venture Capital Association" y "The European Private Equity and Venture Capital Association".

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero  
Página 7

puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado. De acuerdo con dichos lineamientos, esta consideración tiene su fundamento en reflejar las condiciones de mercado existentes a la fecha de la transacción.

Por valor de mercado entenderemos aquel valor en el que existe un comprador y un vendedor con intenciones de realizar una operación de compra-venta; en el que ambas partes cuentan con la misma información sobre el bien o activo sujeto de intercambio y en el que no existe compulsión alguna por llevar a cabo una transacción (en lo sucesivo, el "Valor de Mercado").

a) Metodologías de Valuación

Enfoque	Metodología(s)
Enfoque de Ingresos	<i>Flujos de Caja Descontados ("FCD")</i> : esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado ("CCPP" o "WACC"). Esta metodología se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
Enfoque de Mercado	<i>Parámetros de Mercado</i> : esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que serían aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Esta metodología se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.
Enfoque de Mercado	<i>Transacciones Comparables</i> : esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos en su caso, a los indicadores del activo sujeto a valuación.
Enfoque de Costos	<i>Costo de Reproducción</i> : contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación. <i>Costo de Reemplazo</i> : contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación. <i>Liquidación</i> : esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

b) Metodologías de Valuación Aplicadas

Para la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios aplicamos las siguientes metodologías:

Tipo de Instrumento	Monto (USD)
Efectivo	Enfoque de Mercado
Pagos Provisionales por Distribuir a Tenedores	Enfoque de Costos

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero  
Página 8

Tipo de Instrumento	Monto (USD)
Activos por Impuestos a Favor	Enfoque de Costos
Inversión en Fondo Finsa III F/4303	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finsa III-A</li> <li>• Finsa III-B</li> <li>• Finsa III-C</li> <li>• Finsa III-D</li> <li>• Finsa III-E</li> <li>• Finsa III-F</li> <li>• Finsa III-G</li> <li>• Finsa III-H</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enfoque de Ingresos</li> <li>Enfoque de Ingresos</li> <li>Enfoque de Ingresos</li> <li>Enfoque de Ingresos</li> <li>Enfoque de Ingresos</li> <li>Enfoque de Costos</li> <li>Enfoque de Costos</li> <li>Enfoque de Costos</li> </ul>
Pasivos	Enfoque de Costos

Para el caso de las inversiones efectuadas en el Fondo Finsa III F/4303, así como en los vehículos de inversión Finsa-F, Finsa-G y Finsa-H consideramos que la aplicación de un enfoque de costos representa un parámetro aceptable de su Valor de Mercado al 31 de diciembre de 2022. Respecto a la valuación de los vehículos de inversión Finsa III-A, Finsa III-B, Finsa III-C, Finsa III-D y Finsa III-E, consideramos la aplicación del enfoque de ingresos al 31 de diciembre de 2022.

#### IV. Resultados

A continuación, presentamos el Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 31 de diciembre de 2022:

Serie	Número de Títulos Fiduciarios	Valor de Mercado al 31/12/2022 (USD)
Serie A	2,283,649	\$21.40 (veintiún dólares 40/100)
Serie B	1,522,428	\$21.40 (veintiún dólares 40/100)
Serie C	761,204	\$21.40 (veintiún dólares 40/100)
Total	4,567,281	\$21.40 (veintiún dólares 40/100)

Considerando la amortización de gastos de emisión y colocación por 3 años, nuestro estimado del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 31 de diciembre de 2022 sería de **\$21.50 (veintiún dólares 50/100)** para todas las series.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero  
Página 9

#### V. Términos y Condiciones de nuestro trabajo como Valuador Independiente

El alcance de nuestro trabajo y de nuestra colaboración está sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Carta Arreglo acordada con el Fiduciario.

A pesar de que realizamos una revisión general de la información, operativa y/o financiera utilizada en nuestro trabajo, Finsa Management es el único responsable por la exactitud y veracidad de dicha información. En este sentido, no realizamos procesos de revisión tipo "due diligence" ni de auditoría a dicha información.

DAF no asumirá ningún tipo de responsabilidad por las decisiones realizadas por el Fideicomiso, el Fiduciario y/o por terceros, con respecto a los resultados contenidos en el presente documento. Adicionalmente, nuestro trabajo no deberá ser entendido como, ni implica, una recomendación de nuestra parte para llevar a cabo alguna operación o transacción bajo dichos parámetros.

Nuestra responsabilidad será únicamente con el Fideicomiso y el Fiduciario, de acuerdo con los términos y condiciones de nuestra Carta Arreglo.

De acuerdo con las modificaciones realizadas en diciembre del 2020 a la Circular Única de Emisoras emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus Anexos N Bis 2 y N Bis 5 referente a las revelaciones adicionales sobre los servicios de valuación, precisamos que, Deloitte Asesoría Financiera S.C. ("DAF"), entidad escindida el 1 de enero de 2018 de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., ha realizado valuación de CKDs desde 2011 y de CERPIs desde 2018. Asimismo, ha fungido como valuador independiente de los Títulos Fiduciarios en forma ininterrumpida desde febrero 2021.

Deloitte es miembro del *International Valuation Standards Council (IVSC)* y nuestras metodologías se apegan a estándares internacionales, incluyendo las guías del *International Private Equity and Venture Capital Valuation (IPEV)*.

Contamos con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de sus trabajos, y el apego técnico del personal de DAF y de los miembros del equipo de valuadores independientes, incluyendo el programa de capacitación interna técnica apegado al *Valuation Knowledge Gateway* de Deloitte Touche Tohmatsu Ltd ("DTTL"), y que las valuaciones de los Títulos Fiduciarios estén alineadas a los principios internacionales de valuación previamente mencionados.

DAF cuenta con una política de rotación del personal involucrado en la valuación de los Títulos Fiduciarios, misma que considera la rotación a nivel gerencial y del revisor de calidad interno.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario sobre los resultados del presente reporte.

Agradecemos la oportunidad que nos brindaron de ofrecerles nuestros servicios y aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo.

Atentamente,

Juan Carlos Quero  
Socio - Deloitte Asesoría Financiera, S.C.

La valuación realizada por experto independiente ha sido incluida en este reporte con su consentimiento.

## Comisiones, costos y gastos del administrador u operador [bloque de texto]

---

Durante el periodo del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través del fideicomiso Fondo Finsa, se devengó la comisión por administración del Fideicomiso correspondiente al tercer trimestre de 2022 (17 de agosto al 16 de noviembre de 2022) por un monto de USD\$1,192,083 más IVA (equivalente a 23,104,721 Pesos más IVA). Dicha comisión por administración es con su parte relacionada y Administrador, Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V.

Salvo por la Comisión de Administración mencionada anteriormente, no existen otras comisiones, costos o gastos que el Fideicomiso haya pagado directamente o a través del fideicomiso Fondo Finsa, al Administrador por algún otro concepto durante el periodo del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022.

---

## Información relevante del periodo [bloque de texto]

---

Durante el periodo establecido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, no ha existido ni existe incumplimiento relevante alguno relacionado con los Documentos de Emisión (señalando sin limitar Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración).

Con fecha 17 de noviembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la convocatoria a la sesión del Comité Técnico a ser celebrada el 28 de noviembre de 2022, a las 11:00 horas, vía remota mediante videoconferencia, para ratificar el despacho y auditor externo independiente del Contrato de Fideicomiso.

Con fecha 25 de noviembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la primera publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 29 de noviembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la segunda publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 1° de diciembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la tercera publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 5 de diciembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la cuarta publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 7 de diciembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la quinta publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 13 de diciembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista el aviso con fines informativos respecto a los resultados de la Cuarta Llamada de Capital, en virtud de la cual se realizó la cuarta emisión adicional de los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21D”, “FNSA3CK 21-2D” y “FNSA3CK 21-3D”.

Con fecha 10 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la primera publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la quinta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.625 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 625/1000); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.875 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 875/1000).

Con fecha 14 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la segunda publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.625 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 625/1000); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.875 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 875/1000).

Con fecha 16 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la tercera publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.625 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 625/1000); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.875 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 875/1000).

Con fecha 20 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la cuarta publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.625 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 625/1000); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.875 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 875/1000).

Con fecha 22 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la quinta publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.625 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 625/1000); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 1,696,014 (un millón

seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.875 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 875/1000).

Con fecha 23 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista el aviso con fines informativos respecto a los resultados de la Quinta Llamada de Capital, en virtud de la cual se realizó la cuarta emisión adicional de los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21D”, FNSA3CK 21-2D” y “FNSA3CK 21-3D”.

Se hace constar que durante el periodo reportado, no existieron cambios relevantes en información reportada con anterioridad, relativa a: (i) factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o activos; (ii) términos y condiciones del contrato de Fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación; (iii) incumplimiento alguno con el contrato de Fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación; (iv) procedimientos legales pendientes en contra del Administrador, Fiduciario, o cualquier otro tercero relevante para los Tenedores, o procedimientos que puedan ser ejecutados por autoridades gubernamentales; (v) procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el presente reporte; (vi) deudores relevantes; (vii) nombre, forma de organización y experiencia del Administrador; y (viii) términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.

---

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

---

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

---

#### Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

---

Durante el periodo del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, los Tenedores fueron convocados a la siguiente Asamblea:

Fecha: 23 de noviembre de 2022

Orden del Día:

- I. Designación, en su caso, de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus respectivos suplentes por parte de los Tenedores, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.3(c) y demás aplicables del Fideicomiso.
- II. Calificación y confirmación de la independencia de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes que cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso para ser considerados como Personas Independientes, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.3(c) y demás aplicables del Fideicomiso.
- III. Informe sobre la remoción y designación, en su caso, de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus respectivos suplentes designados por parte del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.3.(d) del Fideicomiso.
- IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores:

Primero: Se toma conocimiento de la designación de cierto miembro propietario y sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, todos ellos con el carácter de Miembros Independientes, efectuadas por un Tenedor en ejercicio del derecho que le corresponde conforme a lo establecido en la Cláusula 4.3 inciso (c) y demás aplicables del Fideicomiso.

Segundo: Se califica y confirma la independencia de aquellos miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes, atendiendo a la manifestación de que cumplen con los requisitos previstos en la definición de "Miembro Independiente" establecida en el Contrato de Fideicomiso.

Tercero: Se toma conocimiento de la remoción y designación de cierto miembro propietario y su respectivo suplente del Comité Técnico del Fideicomiso efectuadas por el Administrador en ejercicio del derecho que le corresponde conforme a lo establecido en la Cláusula 4.3 inciso (d) y demás aplicables del Fideicomiso.

Cuarto: Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerreo Luna, Mariel Martínez Chávez, José Roberto Flores Coutiño, Yunnuel Montiel Flores, Ricardo Ramírez Gutiérrez, o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

Durante el período del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, los Miembros del Comité Técnico fueron convocados al siguiente Comité Técnico:

Fecha: 28 de noviembre de 2022

Orden del Día:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, ratificación del despacho y Auditor Externo Independiente, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("CUAE").
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los honorarios del Auditor Externo Independiente.
- III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la sesión del Comité Técnico.

---

### Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

---

El Auditor Externo fue designado en el contrato de Fideicomiso en su cláusula 14.3 (b), el cual estipula que el Fiduciario deberá contratar a KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como el Auditor Externo.

La contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 fue realizada el 28 de noviembre de 2022.

A la fecha de este Reporte Trimestral, y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fungió como Auditor Externo del Fideicomiso.

Asimismo, se hace constar que a la fecha del presente no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

---

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]

Salvo por las Operaciones con Partes Relacionadas señalada en el renglón “Comisiones, costos y gastos del administrador u operador” sección [105000] Comentarios de la Administración de este reporte, durante el periodo del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022 no hubo aprobación de operaciones con personas relacionadas ni operaciones que supusieran un conflicto de interés en relación con el Fideicomiso, en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera “International Financial Reporting Standards” que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”. Tampoco se realizaron operaciones durante el periodo que se reporta en donde haya existido algún conflicto de interés.

Salvo por lo mencionado con anterioridad, no existe ninguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario y el Administrador, o cualquier otro tercero, ni se ha realizado ninguna transacción o crédito relevante, entre el Fiduciario, el Fideicomitente o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores.

## [110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Clave de cotización:	FNSA3CK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	SERIES 21D, 21-2D, 21-3D
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2022-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	2022-10-01 al 2022-12-31
Descripción de la moneda de presentación:	USD
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE DÓLARES AMERICANOS
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR: Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. Y COMO ADMINISTRADOR: Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V.
Número de Fideicomiso:	4100
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	Si
Número de Trimestre:	4
Requiere Presentar Anexo AA:	No

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

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	605,000	15,529,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	277,000	220,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	4,000	4,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	886,000	15,753,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>886,000</b>	<b>15,753,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
Inversiones en fondos privados	97,009,000	57,366,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>97,009,000</b>	<b>57,366,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>97,895,000</b>	<b>73,119,000</b>
<b>Patrimonio y pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	133,000	764,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	133,000	764,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	133,000	764,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	133,000	764,000
<b>Patrimonio/Activos netos [sinopsis]</b>		
Patrimonio/activos netos	99,142,000	75,697,000
Utilidades acumuladas	(1,380,000)	(3,342,000)
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	97,762,000	72,355,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	97,762,000	72,355,000
Total de patrimonio / Activos netos y pasivos	97,895,000	73,119,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Resultado de periodo [resumen]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	2,252,000	(3,096,000)	4,105,000	3,945,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	2,252,000	(3,096,000)	4,105,000	3,945,000
Gastos de administración y mantenimiento	305,000	240,000	108,000	52,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,947,000	(3,336,000)	3,997,000	3,893,000
Ingresos financieros	15,000	0	14,000	0
Gastos financieros	0	6,000	0	3,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	1,962,000	(3,342,000)	4,011,000	3,890,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,962,000	(3,342,000)	4,011,000	3,890,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,962,000	(3,342,000)	4,011,000	3,890,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,962,000	(3,342,000)	4,011,000	3,889,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	1,962,000	(3,342,000)	4,011,000	3,890,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	1,962,000	(3,342,000)	4,011,000	3,890,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	1,962,000	(3,342,000)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	(12,000)	(10,000)
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(2,240,000)	3,121,000
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	0	0
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(2,252,000)	3,111,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(290,000)	(231,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	12,000	10,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	(38,090,000)	(59,947,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(38,368,000)	(60,168,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	23,461,000	76,925,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	(17,000)	(1,228,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	23,444,000	75,697,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(14,924,000)	15,529,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(14,924,000)	15,529,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	15,529,000	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	605,000	15,529,000

## [610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
<b>Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]</b>							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	75,697,000	(3,342,000)	0	0	72,355,000	0	72,355,000
<b>Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	1,962,000	0	0	1,962,000	0	1,962,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	1,962,000	0	0	1,962,000	0	1,962,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	16,000	0	0	0	16,000	0	16,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	23,461,000	0	0	0	23,461,000	0	23,461,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	23,445,000	1,962,000	0	0	25,407,000	0	25,407,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	99,142,000	(1,380,000)	0	0	97,762,000	0	97,762,000

## [610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
<b>Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]</b>							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo							
<b>Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	(3,342,000)	0	0	(3,342,000)	0	(3,342,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	(3,342,000)	0	0	(3,342,000)	0	(3,342,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	76,925,000	0	0	0	76,925,000	0	76,925,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(1,228,000)	0	0	0	(1,228,000)	0	(1,228,000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	75,697,000	(3,342,000)	0	0	72,355,000	0	72,355,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	75,697,000	(3,342,000)	0	0	72,355,000	0	72,355,000

## [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	560,000	15,523,000
Total efectivo	560,000	15,523,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	45,000	6,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	45,000	6,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	605,000	15,529,000
<b>Instrumentos financieros [sinopsis]</b>		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]</b>		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	110,000	667,000
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	23,000	97,000
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	133,000	764,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	97,895,000	73,119,000
Pasivos	133,000	764,000
Activos (pasivos) netos	97,762,000	72,355,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	886,000	15,753,000
Pasivos circulantes	133,000	764,000
Activos (pasivos) circulantes netos	753,000	14,989,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022- 12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021- 12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022- 12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021- 12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	12,000	10,000	3,000	1,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	2,240,000	(3,121,000)	4,102,000	3,944,000
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	15,000	0	0
<b>Total de ingresos</b>	<b>2,252,000</b>	<b>(3,096,000)</b>	<b>4,105,000</b>	<b>3,945,000</b>
<b>Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]</b>				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	226,000	160,000	106,000	51,000
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	77,000	77,000	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	2,000	3,000	2,000	1,000
<b>Total de gastos de administración y mantenimiento</b>	<b>305,000</b>	<b>240,000</b>	<b>108,000</b>	<b>52,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	15,000	0	14,000	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>15,000</b>	<b>0</b>	<b>14,000</b>	<b>0</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022- 12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021- 12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022- 12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021- 12-31
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	6,000	0	3,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	0	6,000	0	3,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

## [800500] Notas - Lista de notas

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

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

#### FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

##### Estado de Resultado

Por el período de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y  
por el período del 28 de enero (inicio de operaciones) de 2021 al 31 de diciembre de 2022  
(Dólares)

		<u>Tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Acumulado histórico al 31 de diciembre de 2022</u>
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	USD\$	4,101,658	2,240,346	-
Ingresos por intereses		3,174	11,960	21,619
Utilidad en cambios, neta		14,191	14,975	8,741
Otros ingresos		-	-	15,045
<b>Total de ingresos</b>		<b>4,119,023</b>	<b>2,267,281</b>	<b>45,405</b>
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		-	-	(880,278)
Gastos de administración		(108,258)	(305,142)	(544,621)
Incremento (decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	USD\$	4,010,765	1,962,139	(1,379,494)

#### FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estado de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente  
por el período del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 (Dólares)

		<u>Serie A</u>	<u>Serie B</u>	<u>Serie C</u>	<u>Total Tenedores</u>	<u>Fideicomitente</u>	<u>Total Fideicomiso</u>
Activos netos atribuibles a los	USD\$	36,177,689	24,118,397	12,059,057	72,355,143	1	72,355,144

Tenedores y Fideicomitente al inicio del período							
Aportaciones recibidas en el período		11,730,613	7,820,381	3,910,125	23,461,119	-	23,461,119
Distribuciones efectuadas durante el período		(8,271)	(5,514)	(2,757)	(16,542)	-	(16,542)
Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del período		981,077	654,047	327,015	1,962,139	-	1,962,139
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al final del período	USD\$	48,881,108	32,587,311	16,293,440	97,761,859	1	97,761,860

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

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados por la administración del Fideicomiso y se basan en la experiencia, adecuada a las condiciones actuales del mercado y otros factores.

En el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso que se describen en el reporte [800600] Lista de políticas contables, la administración ha realizado las siguientes estimaciones de aquellas partidas que pueden tener un riesgo significativo y pudieran ocasionar un ajuste en la contabilidad, en los activos y pasivos de los próximos ejercicios, como se indica a continuación:

#### Estimación del valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es propiedad de inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores de bienes raíces independientes. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo. Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de bienes raíces menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año, (3) indicado por las ventas recientes de propiedades comparables con un precio real en el mercado. En la conciliación de estos tres enfoques, el valuador independiente utiliza una o la combinación de ellos para llegar al valor aproximado que tendría el inmueble en el mercado.

En caso de existir ingresos por distribuciones provenientes de los fideicomisos de proyecto se reconocen cuando se decreta una distribución y esta se realiza a propuesta del Administrador.

#### Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados realizada por Valuador Independiente (véase renglones "Descripción de la política contable para instrumentos financieros" e "Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros").

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

---

No aplica

---

---

### Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

---

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa III, en la que el Fideicomiso ejerce control, no se consolida. Dicha inversión es valuada a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultado.

---

---

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

---

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el IASB (International Accounting Standards Board) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards, las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con IAS 34 requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en el renglón "Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables" de este reporte.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones del mismo, que se mencionan en la sección [800600] Lista de políticas contables. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a "Dólares" o "USD\$", se trata de dólares de los Estados Unidos de América y cuando se hace referencia a "Pesos", se trata de pesos mexicanos.

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

El Fideicomiso realiza inversiones en Pesos. Al 31 de diciembre 2022 y 2021 se integraban de la siguiente manera:

Inversiones al 31 de diciembre de 2022:

<u>Institución:</u>	<u>Tasa</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tipo de operación</u>
---------------------	-------------	--------------------	--------------	--------------------------

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25%	Diario	USD\$	22,437	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25%	Diario		14,957	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25%	Diario		7,477	Reportos
Total de inversiones				44,871	
Cuentas bancarias				559,805	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			USD\$	604,676	

Inversiones al 31 de diciembre de 2021:

<u>Institución:</u>	<u>Tasa</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Saldo</u>	<u>Tipo de operación</u>
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario	USD\$	3,323	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario		2,215	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario		1,108	Reportos
Total de inversiones				6,646	
Cuentas bancarias				15,522,747	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			USD\$	15,529,393	

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

A continuación se muestra la integración del renglón "Otras entradas (salidas) de efectivo" del Reporte [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto:

<b>Período el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de</b>	<b>Período del 28 de enero (fecha de inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021</b>
---	--

		<b>2022</b>	
Activos por impuestos a favor	USD\$	(57,775)	(219,967)
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente		530	(4,267)
Cuentas por pagar		(556,584)	666,801
Partes relacionadas		(74,677)	97,862
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		(37,414,820)	(60,486,805)
Distribución de pagos provisionales del Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		12,239	-
Otras salidas de efectivo	USD\$	(38,091,087)	(59,946,376)

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

Las siguientes normas contables son efectivas a partir del 1° de enero de 2022, sin embargo, ninguno de ellos tuvo un efecto en los estados financieros del Fideicomiso:

- COVID-19-Anexo Concesiones de renta posteriores al 30 de junio de 2021 (Modificaciones a NIIF 16)
- Mejoras anuales a las Normas de NIIF 2018-2020
- Modificaciones a las referencias al marco conceptual de las NIIF (NIIF 3)
- Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes (Modificaciones a NIC 1)
- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a NIIF 17 Contratos de seguros.
- Revelaciones de políticas contables (Mejoras a NIC 1 y NIIF Declaración de práctica 2).
- Definición de estimaciones contables (Mejoras a NIC 8)
- Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surjan de una única transacción (Mejoras a NIC 12)

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

Se describen en el renglón "Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables"

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso tiene el derecho a realizar llamadas de capital subsecuentes a la emisión inicial, primera, segunda, tercera y cuarta llamada, hasta por USD\$49,614,281.25 a los Tenedores, según lo vaya requiriendo de acuerdo con las necesidades de inversión y durante el periodo de inversión.

En el supuesto de una desinversión parcial o en la Fecha de Desinversión programada existe el compromiso de pago por concepto de Distribución por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar, dicha Distribución por Desempeño se hará bajo ciertos supuestos y se calculará conforme lo establece el Contrato del Fideicomiso, descrito en el Reporte [800500] Notas – Lista de Notas.

El Fideicomiso ha firmado, a través de su inversión en el fideicomiso Fondo Finsa, un contrato de administración que le obliga a pagar una comisión por administración durante la vigencia del contrato del Fideicomiso de 1.16% (IVA incluido) sobre los compromisos no asignados y de 1.74% (IVA incluido) sobre los compromisos acumulados, durante el periodo de inversión. Una vez concluido el período de inversión, 1.50% anual del monto neto invertido ajustado.

---

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

---

Se describen en los renglones “Información a revelar sobre compromisos” e “Información a revelar sobre pasivos contingentes”.

---

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

---

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 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.

---

#### Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

Se describen en el renglón “Información a revelar sobre instrumentos financieros.”

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]**

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]**

---

Los gastos de colocación son gastos relacionados directamente atribuidos a la emisión de los certificados y se presentan netos en el Activo Neto Atribuible a Tenedores y Fideicomitente en el momento en que estos se devengan.

---

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

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]**

---

No aplica

---

---

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

---

Durante el período del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022 no se llevaron a cabo distribuciones a Tenedores y Fideicomitente.

---

---

**Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]**

---

No aplica

---

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

[bloque de texto]

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, la utilidad (pérdida) neta por fluctuación cambiaria fue por USD\$14,975 y USD\$(6,234), respectivamente.

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

El 10 de febrero de 2023, el Fideicomiso realizó la publicación de la quinta Llamada de Capital y quinta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,900,131.25. El monto de la quinta Emisión Adicional fue liquidado el día 24 de febrero de 2023 por un monto de USD\$15,900,103.16 y los fondos obtenidos serán destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la quinta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Quinta Llamada de Capital
Serie A	2,544,018	USD\$3.125	USD\$7,950,056.26
Serie B	1,696,011	USD\$3.125	USD\$5,300,034.39
Serie C	848,004	USD\$3.125	USD\$2,650,012.51

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

Información disponible en el renglón "Gastos generales y administrativos"

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

Información disponible en el renglón "Información a revelar sobre instrumentos financieros"

---

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

---

Información disponible en el renglón "Información a revelar sobre instrumentos financieros"

---

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

---

No aplica

---

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

---

**(a) Categorías de los instrumentos financieros -**

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable, se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse 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 nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio. Durante 2022 y 2021 no han existido cambios de jerarquías.

	<u>Grado</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	USD\$	604,676	15,529,393
Activos por impuestos a favor	2		277,742	219,967
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente	2		3,737	4,267
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	3		<u>97,009,107</u>	<u>57,366,180</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Cuentas por pagar	2	USD\$	110,217	666,801
Partes relacionadas	2		23,185	97,862
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	3		<u>97,761,860</u>	<u>72,355,144</u>

**(b) Objetivos de la administración de riesgo financiero -**

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso, establecidas en el contrato de Fideicomiso, en los documentos de la emisión y en las propias disposiciones regulatorias expedidas por la CNBV y otros reguladores, además de las políticas que de tiempo en tiempo sean aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores y garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por los Comités del Fideicomiso, así como por el Oficial de cumplimiento, sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

**i. Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.

**ii. Administración del riesgo cambiario**

A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso tiene activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera por 6,318,649 Pesos y 2,163,116 Pesos, respectivamente.

**iii. Administración del riesgo de liquidez**

Tras la disolución del Fideicomiso, tal como se explica en el Reporte [800500] Notas – Lista de Notas, el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente. Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 tienen un vencimiento contractual menor a un año.

**iv. Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en el renglón “Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo” del Reporte [800500] Notas – Lista de Notas. La exposición de riesgo de crédito de estos saldos es baja, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se registran pérdidas por deterioro en los activos financieros por lo que no existe efecto en los estados de resultados de los vehículos de inversión en los que el Fideicomiso participa a través del fideicomiso Fondo Finsa.

La Administración del Fideicomiso ha establecido una política de crédito donde se indica que cada nuevo cliente del Fideicomiso debe ser analizado de forma individual con la finalidad de comprobar su solvencia económica antes de iniciar las negociaciones para la firma de contratos de arrendamiento. El análisis del Fideicomiso incluye la revisión de estados financieros del garante y del cliente, información crediticia y de la industria y en algunos casos, referencias bancarias. El contrato de arrendamiento debe ser aprobado por Comité de Inversión.

Al monitorear el riesgo de crédito, el Fideicomiso clasifica los clientes conforme a sus características crediticias, en función del tipo de industria y la región geográfica en la que operan, entre otros.

#### **v. Valor razonable de los instrumentos financieros**

##### Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

##### Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

##### Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) **Enfoque de Ingresos:** este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
  - **Flujos de Caja Descontados (“FCD”):** esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
- ii) **Enfoque de Mercado:** este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.
  - **Parámetros de Mercado:** esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, Certificados, activos individuales y/o negocios en marcha.

- Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
- iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.
- Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
  - Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
  - Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

De acuerdo con los criterios de las IFRS, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente, el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado.

Para determinar el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa no consolidable, se utilizaron múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable. Para determinar el valor razonable del principal activo de los fideicomisos de proyecto, las propiedades inmuebles, se utilizó el enfoque de ingresos.

#### Montos surgidos de la PCE

El enfoque, las suposiciones y las técnicas usadas para estimar el deterioro se definen en la política contable significativa (véase en el Reporte [800500] Notas – Lista de Notas).

La antigüedad de las cuentas por cobrar, la reserva de cuentas incobrables y la pérdida esperada por deterioro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en los Vehículos de Inversión del Fondo Finsa, se muestra a continuación:

<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Promedio tasa de <u>pérdida</u></b>	<b>Saldo de cuentas por <u>cobrar</u></b>	<b><u>Reserva</u></b>	<b><u>Monto incumplimiento</u></b>
0 a 30 días de atraso	0.00%	USD \$ 116,719	-	N/A
<b>Total</b>		USD \$ 116,719	-	
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Promedio tasa de <u>pérdida</u></b>	<b>Saldo de cuentas por <u>cobrar</u></b>	<b><u>Reserva</u></b>	<b><u>Monto incumplimiento</u></b>

0 a 30 días de atraso	0.00%	USD \$	142,953	-	N/A
<b>Total</b>		USD \$	<u>142,953</u>	<u>-</u>	

#### Modelo e Insumos utilizados en el cálculo de la PCE

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del contrato. El Fideicomiso definió modelos colectivos para la estimación de pérdida esperada por deterioro según el tipo de negocio y la situación de cobranza en la que se encuentren.

En la estimación del deterioro bajo este modelo, se definió una matriz de provisiones compuesta por tasas de pérdida esperada agrupada por mora para cada canal de negocio. Para su definición, el Fideicomiso utilizó información histórica del comportamiento de la cartera y de las recuperaciones, así como factores macroeconómicos que puedan afectar el nivel de riesgo de las cuentas por cobrar. Con base en este análisis y la gestión del negocio, el incumplimiento se define, de manera general, como un activo que posea más de 90 días de atraso en su pago.

Anualmente, el Fideicomiso revisa la definición del modelo de pérdida esperada, así como los parámetros y, en caso de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes. De manera que la estimación del deterioro presente resultados que reflejen el comportamiento esperado de la cartera.

De forma adicional, el equipo del área de bienes inmuebles del Fideicomiso realiza un seguimiento periódico sobre el comportamiento de las cuentas por cobrar, considerando la mora o incumplimiento de los clientes, así como información puntual de la situación financiera de los clientes. Dicha información agrega un componente externo para prever un cambio en el comportamiento futuro.

#### Definición de "default"

El Fideicomiso considera que un activo financiero está deteriorado si:

- El cliente tiene más de 90 días con saldos vencidos y no ha realizado arreglos de pagos para poder efectuar el pago de sus facturas; y
- El Fideicomiso cuenta con un documento en el que se acredite que se han agotado todos los recursos legales para recuperar la deuda o saldos pendientes.

Al evaluar si un cliente está en incumplimiento, el Fideicomiso considera algunos indicadores como son:

- Cuantitativo, por ejemplo, días de mora y falta de pago de otra obligación del mismo emisor para el Fideicomiso; y
- Cualitativos, por ejemplo, deterioro en la calificación crediticia publicada por alguna agencia calificadora reconocida.

Los insumos utilizados en la evaluación de si un instrumento financiero está en incumplimiento y su importancia, puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

#### Elementos del Modelo de PCE

Los factores clave en la medición de la PCE son los siguientes:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Severidad de la pérdida;
- Exposición al incumplimiento;
- Factor “forward looking”; y
- Tasa de descuento.

Los parámetros anteriores se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y datos históricos.

Las estimaciones de *PI* son estimaciones en una fecha específica, y se calculan utilizando matrices de transición con base en los traspasos de saldo de cartera históricos de la entidad de los últimos 3 años. Estos modelos estadísticos se basan en datos conformados internamente que comprenden factores cuantitativos. Las *PI* se estiman considerando los vencimientos contractuales de las exposiciones, los días de morosidad en que pueden incurrir los instrumentos financieros y, finalmente, las tasas de pago anticipado que están implícitas en la información histórica.

La *severidad de la pérdida* es la magnitud de la pérdida probable si existe un valor predeterminado. El Fideicomiso estima los parámetros de la *severidad de las pérdidas* basándose en el historial de tasas de recuperación histórica de la entidad. La *severidad* considera la estructura de los instrumentos financieros, el valor temporal del dinero y la recuperación que obtiene el Fideicomiso cuando los clientes pagan los saldos atrasados de los instrumentos financieros.

La *exposición al incumplimiento* representa la exposición esperada en caso de un incumplimiento. El Fideicomiso deriva la *exposición al incumplimiento* de la exposición actual a su contraparte y los cambios potenciales en el monto actual permitido en virtud del contrato, incluida la amortización. La *exposición al incumplimiento* de un activo financiero es su valor bruto en libros.

En cada fecha de reporte, el Fideicomiso evalúa si existen variables macroeconómicas que pudieran influenciar la cobranza de los saldos pendientes con sus clientes. Esta información incluye análisis cualitativos, basado en la experiencia histórica del Fideicomiso y en el juicio experto crediticio para incorporar el ajuste *forward-looking* en el modelo.

**(c) Variables no observables significativas**

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada de los Estados Unidos de América por los siguientes cinco años (2.28%) por estar ligada al Dólar.
- Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada propiedad con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, y los meses de no ocupación (down time).
- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

**(d) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable**

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor);
- La tasa de descuento utilizada (10.0% y 13.8%), representan el costo de capital promedio ponderado (“CCPP” o “WACC” por sus siglas en inglés) en la moneda aplicable antes de impuestos, utilizando la estructura deuda-capital que la inversión representaba al 31 de diciembre de 2022.

**(e) Análisis de sensibilidad**

Una variación en el “Cap Rate” (tasa de capitalización) de las valuaciones en los activos fijos de la inversión en certificados no consolidables se muestra a continuación:

Una variación 0.5% en el “Cap Rate” incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

<u>% de Variación</u>	<u>Monto de variación Dólares</u>
0.5% hacia arriba	(8,159,920)
0.5% hacia abajo	9,373,751

Esta misma variación se reflejaría en el valor del pasivo por la Inversión de los Tenedores y Fideicomitente.

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

### Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los gastos de administración por el período de tres y doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

		<u>Tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021</u>
Seguro de responsabilidad civil	USD\$	-	-	77,000	76,800
Honorarios fiduciarios por Llamadas de Capital		47,354	24,378	62,676	54,536
Honorarios al Representante Común		1,962	-	35,174	1,650
Honorarios Valuador Independiente		10,448	-	32,785	6,211
Refrendo anual de inscripción de valores en el RNV		-	-	23,173	25,070
Cuota de mantenimiento anual de BMV		-	-	20,377	-
Estudio y Trámite por Llamadas de Capital		18,474	-	18,474	21,050
Honorarios por auditoría externa		15,236	13,348	15,236	13,348
Honorarios legales		12,533	10,194	13,763	25,042
Honorarios "compliance" fiscal		247	2,215	2,580	2,279
Honorarios utilización de plataforma XBRL		1,420	1,105	1,420	2,193
Derechos de inscripción en el RNV por Llamadas de Capital		-	-	1,330	10,183
Convocatoria a asambleas		584	-	1,154	1,117
	USD\$	<u>108,258</u>	<u>51,240</u>	<u>305,142</u>	<u>239,479</u>

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

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

---

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

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]**

---

No aplica

---

---

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

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]**

---

A partir del 1o. de enero de 2021 el Fideicomiso se considera que no realiza actividades empresariales de acuerdo con lo establecido en la regla 3.1.15 de la RMF, por lo anterior no se estará obligado a presentar pagos provisionales en materia de este impuesto; sin embargo, continúa obligado a presentar pagos definitivos mensuales para efectos del IVA.

El Fideicomiso tiene la obligación de determinar el impuesto al valor agregado por cuenta de los Fideicomisarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el cual presume que son Fideicomisarios quienes causan el impuesto al valor agregado por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y se les permite que sea el Fideicomiso quien expida por su cuenta los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto.

Por ello, el Fideicomiso expide los comprobantes respectivos por cuenta de los Fideicomisarios trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, al haberse ejercido la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. El Fideicomiso puede realizar el acreditamiento del impuesto al valor agregado y solicitar la devolución o compensación del impuesto al valor agregado a favor, de acuerdo con lo señalado por el artículo 6 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y los artículos 22 y 23 del Código Fiscal de la Federación.

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

#### Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses por USD\$11,960 y USD\$9,659, respectivamente.

---

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

---

Información disponible en el renglón "Información a revelar sobre ingresos por intereses"

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]**

---

Derivado de la incorporación de otro inversionista en el Fondo Finsa celebrada el 26 de noviembre de 2021, la participación del Fideicomiso en el Fondo Finsa disminuyó de 50.6604% a 41.0250%.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso tiene el 41.0250% de la participación en el Fondo Finsa no consolidable, cuyo valor razonable fue estimado por valuador independiente, como se muestra a continuación:

Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable al 31 de diciembre de 2022:

	<u>% Tenencia</u>		<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>Aportaciones</u>	<u>Distribuciones</u>	<u>Cambio en el valor razonable de la inversión</u>		<u>31 de diciembre de 2022</u>
Fondo Finsa	41.0250%	USD\$	57,366,180	37,414,820	(12,239)	2,240,346	USD\$	97,009,107
		USD\$	57,366,180	37,414,820	(12,239)	2,240,346	USD\$	97,009,107

Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable al 31 de diciembre de 2021:

	<u>% Tenencia</u>		<u>Aportaciones</u>	<u>Cambio en el valor razonable de la inversión</u>		<u>31 de diciembre de 2021</u>
Fondo Finsa	41.0250%	USD\$	60,486,804	(3,120,624)	USD\$	57,366,180
		USD\$	60,486,804	(3,120,624)	USD\$	57,366,180

**Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable**

	<u>% Tenencia</u>		<u>Tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021</u>
Fondo Finsa	41.0250%	USD\$	4,101,658	3,944,691	2,240,346	(3,120,624)
		USD\$	4,101,658	3,944,691	2,240,346	(3,120,624)

Con base a la resolución específica para el sector, emitida por el IASB el 31 de octubre del 2012 y aplicable a partir del 1o. de enero de 2014, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión. La administración del Fideicomiso adoptó dicha resolución, por lo que su inversión en el fideicomiso Fondo Finsa se reconoce a valor razonable y adicionalmente se encuentra exenta de consolidar la información financiera de los fideicomisos de proyectos que ha creado (Véase renglón "Información a revelar sobre criterios de consolidación" de este reporte)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso determinó un valor razonable de la inversión en el Fondo Finsa no consolidable de USD\$97,009,107 y USD\$57,366,180, y el incremento (la disminución) en el valor razonable de la inversión en el Fondo Finsa derivada de la valuación fue por USD\$2,240,346 y USD\$(3,120,624) por el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021.

Los cambios en el valor razonable de la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa no consolidable entre un período y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) construcción y mejoras; y ii) cambios en las condiciones de mercado de los Vehículos de Inversión del Fondo Finsa.

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

No aplica

---

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

---

No aplica

---

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

---

No aplica

---

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

Información disponible en el renglón "Información a revelar sobre instrumentos financieros"

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por un monto máximo de emisión de USD\$150,000,000 y el 28 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de 300,000 Certificados con un valor nominal de USD\$100 cada uno; el monto total de la emisión inicial fue de USD\$30,000,000.

Los Certificados de la emisión inicial, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Emisión Inicial
Serie A	150,000	USD\$100	USD\$15,000,000
Serie B	100,000	USD\$100	USD\$10,000,000
Serie C	50,000	USD\$100	USD\$5,000,000

Las claves de pizarra de la emisión de los Certificados en la BMV es: "FNSA3CK".

Adicionalmente, la aportación de Finsa Portafolios III fue de USD\$1.

El 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la primera Llamada de Capital y primera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$35,775,000. El monto de la primera Emisión Adicional fue liquidado el día 4 de junio de 2021 por un monto de USD\$35,774,750 y los fondos obtenidos se están destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la primera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Primera Llamada de Capital
Serie A	357,749	USD\$50	USD\$17,887,450
Serie B	238,499	USD\$50	USD\$11,924,950
Serie C	119,247	USD\$50	USD\$5,962,350

El 29 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la segunda Llamada de Capital y segunda Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$11,150,100. El monto de la segunda Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de julio de 2021 por un monto de USD\$11,149,850 y los fondos obtenidos fueron destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la segunda Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Segunda Llamada de Capital
Serie A	222,999	USD\$25	USD\$5,574,975
Serie B	148,664	USD\$25	USD\$3,716,600
Serie C	74,331	USD\$25	USD\$1,858,275

El 27 de junio de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la tercera Llamada de Capital y tercera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$8,100,000. El monto de la tercera Emisión Adicional fue liquidado el día 11 de julio de 2022 por un monto de USD\$8,099,837.50 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la tercera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Tercera Llamada de Capital
Serie A	323,997	USD\$12.50	USD\$4,049,962.50
Serie B	215,996	USD\$12.50	USD\$2,699,950.00
Serie C	107,994	USD\$12.50	USD\$1,349,925.00

El 25 de noviembre de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la cuarta Llamada de Capital y cuarta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,361,350. El monto de la cuarta Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de diciembre de 2022 por un monto de USD\$15,361,281.25 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

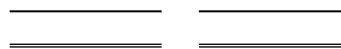
Los Certificados efectivamente suscritos de la cuarta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Cuarta Llamada de Capital
Serie A	1,228,904	USD\$6.25	USD\$7,680,650.00
Serie B	819,269	USD\$6.25	USD\$5,120,431.25
Serie C	409,632	USD\$6.25	USD\$2,560,200.00

Los restantes USD\$49,614,281.25 se irán emitiendo conforme al mecanismo de llamadas de capital que establece el contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente ascendía a USD\$97,761,860 y USD\$72,355,144, mismos que se integraban de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>	<u>Valor nominal</u>			<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Dólares</u>	<u>Certificados</u>			
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión Inicial:					
Serie A	100	150,000	USD\$	15,000,000	15,000,000
Serie B	100	100,000		10,000,000	10,000,000
Serie C	100	50,000		5,000,000	5,000,000
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la primera Llamada de Capital:					
Serie A	50	357,749		17,887,450	17,887,450
Serie B	50	238,499		11,924,950	11,924,950
Serie C	50	119,247		5,962,350	5,962,350
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la segunda Llamada de Capital:					
Serie A	25	222,999		5,574,975	5,574,975
Serie B	25	148,664		3,716,600	3,716,600
Serie C	25	74,331		1,858,275	1,858,275
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la tercera Llamada de Capital:					
Serie A	12.50	323,997		4,049,962	-
Serie B	12.50	215,996		2,699,950	-
Serie C	12.50	107,994		1,349,925	-
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la cuarta Llamada de Capital:					
Serie A	6.25	1,228,904		7,680,651	-
Serie B	6.25	819,269		5,120,431	-
Serie C	6.25	409,632		2,560,200	-
Aportación Finsa Portafolios III				1	1
Distribuciones de pagos provisionales:					
Serie A				(8,271)	-
Serie B				(5,514)	-
Serie C				(2,757)	-
Gastos de colocación				(1,227,824)	(1,227,824)
Cambios acumulados en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente				(1,379,494)	(3,341,633)
			USD\$	<u>97,761,860</u>	<u>72,355,144</u>



El 14 de febrero de 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de USD\$16,542.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la participación de los Tenedores y Fideicomitente era como se muestra a continuación:

	<u>%</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tenedores:				
Serie A	50.00%	USD\$	48,881,108	36,177,689
Serie B	33.33%		32,587,311	24,118,397
Serie C	16.67%		16,293,440	12,059,057
Finsa Portafolios III	-		<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>100.00%</u>	USD\$	<u>97,761,860</u>	<u>72,355,144</u>

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de distribución respectiva, el monto distribuible series iniciales en Pesos derivado de inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de series iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero: Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones acumuladas derivadas de inversiones en Pesos equivalentes al monto total invertido en Pesos en relación con los Certificados de series iniciales;
  - (2) Segundo: Retorno Preferente. El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que les otorguen una tasa interna de retorno en Pesos de 10% respecto del monto total invertido en Pesos en relación con los Certificados de series iniciales;
  - (3) Tercero: Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la fecha de distribución respectiva los Tenedores de Certificados de series iniciales no hubieren recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares suficientes para cubrir las distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la cláusula 13.1 del contrato del Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen tasa interna de retorno en Dólares de 8% respecto del monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales conforme al numeral (ii) siguiente;
  - (4) Cuarto: Catch Up. El 80% a los Fideicomisarios en segundo lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados series iniciales, a prorrata, hasta que las distribuciones por desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos

que reciba el Fideicomisario en segundo lugar conforme al numeral (4) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de:

- (a) las distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciban los tenedores de Certificados de series iniciales conforme al numeral (2) anterior y al numeral (4); más
  - (b) las distribuciones por desempeño de series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciba el fideicomisario en segundo lugar conforme al numeral (4); y
- (5) Quinto: posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales.
- ii) Distribuciones en Dólares. En la fecha de distribución respectiva, el monto distribuible series iniciales en Dólares derivado de inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de series iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones acumuladas derivadas de inversiones en Dólares equivalentes al monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales;
  - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que les otorguen una tasa interna de retorno en Dólares de 8% respecto del monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales;
  - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Pesos. Única y exclusivamente en el caso de que en la fecha de distribución respectiva los Tenedores de Certificados de series iniciales no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos suficientes para cubrir las distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, el cual será convertido a Pesos por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato del Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen tasa interna de retorno en Pesos de 10% respecto del monto total invertido en pesos en relación con los Certificados de series iniciales conforme al numeral (i) anterior;
  - (4) Cuarto. Catch Up. El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que las distribuciones por desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (3) sean equivalentes al 20% de la suma de:
    - (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de series iniciales conforme al numeral (2) anterior y al numeral (4); más
    - (b) las Distribuciones por Desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al numeral (4); y
  - (5) Quinto, posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales.

---

**Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas  
[bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como  
mantenidos para la venta [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]**

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

---

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

---

Los pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente representan las retenciones bancarias de ISR sobre los intereses ganados por las inversiones permitidas, y que se consideran pagos provisionales, mismos que serán distribuidos a los Tenedores y Fideicomitentes. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de estas retenciones de ISR bancario era por USD\$3,737 y USD\$4,267, respectivamente.

---

---

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

---

No aplica

---

---

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

---

No aplica

---

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

Información disponible en el renglón "Información sobre otros gastos de operación".

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]**

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

---

No aplica

---

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

---

Los saldos por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como se muestra a continuación:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Finsa Portafolios III <sup>(a)</sup>	USD\$	23,185	67,456
Finsa Real Estate Management III <sup>(a)</sup>		-	30,406
	USD\$	<u>23,185</u>	<u>97,862</u>

<sup>(a)</sup> Gastos de colocación pagados por parte de la parte relacionada y por cuenta del Fideicomiso.

---

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

No aplica

---

**Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]**

---

No aplica

---

---

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

---

No aplica

---

---

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

---

No aplica

---

---

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

---

No aplica

---

---

**Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]**

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

Información disponible en el desarrollo de la presente sección denominada Reporte 800600 Lista de Políticas Contables.

---

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

---

No aplica

---

### Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro de cuentas por pagar se integra como se muestra a continuación:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple	USD\$	55,120	-
Creel García-Cuellar Aiza y Enríquez, S.C.		21,680	43,128
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.		17,674	18,526
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero		15,743	14,808
Tenedores		-	583,186
García Cirilo, S.C.		-	6,673
Russell Bedford Monterrey, S.C.		-	480
	USD\$	<u>110,217</u>	<u>666,801</u>

### Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

### Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

Información disponible en el renglón "Información a revelar sobre instrumentos financieros"

---

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

---

No aplica

---

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

---

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro de impuestos a favor se compone de IVA acreditable por un valor de USD\$277,742 y USD\$219,967, respectivamente.

---

Activos netos [bloque de texto]

---

No aplica

---

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

---

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son como se indica a continuación:

	<b>Pesos</b>	
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Totales activos	6,318,649	4,752,343
Totales pasivos	<u>(2,163,116)</u>	<u>(2,674,280)</u>

---

Posición activa, neta

---

4,155,533

---

2,078,063

---

---

Inversiones en acciones [bloque de texto]

---

No aplica

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

---

Información disponible en el desarrollo de la presente sección denominada Reporte 800600 Lista de Políticas Contables.

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

---

No aplica

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

---

No aplica

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

---

No aplica

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

---

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

---

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación

[bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro

[bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas se incluyen en los resultados cuando se originan.

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de Fideicomiso y sus vencimientos son diarios. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

---

### Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de distribución respectiva, el monto distribuible series iniciales en Pesos derivado de inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de series iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
  - (1) Primero: Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones acumuladas derivadas de inversiones en Pesos equivalentes al monto total invertido en Pesos en relación con los Certificados de series iniciales;
  - (2) Segundo: Retorno Preferente. El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que les otorguen una tasa interna de retorno en Pesos de 10% respecto del monto total invertido en Pesos en relación con los Certificados de series iniciales;

- (3) Tercero: Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la fecha de distribución respectiva los Tenedores de Certificados de series iniciales no hubieren recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares suficientes para cubrir las distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la cláusula 13.1 del contrato del Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen tasa interna de retorno en Dólares de 8% respecto del monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales conforme al numeral (ii) siguiente;
  - (4) Cuarto: Catch Up. El 80% a los Fideicomisarios en segundo lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados series iniciales, a prorrata, hasta que las distribuciones por desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en segundo lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de:
    - (a) las distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciban los tenedores de Certificados de series iniciales conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (4); más
    - (b) las distribuciones por desempeño de series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciba el fideicomisario en segundo lugar conforme al presente numeral (4); y
  - (5) Quinto: posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales.
- ii) Distribuciones en Dólares. En la fecha de distribución respectiva, el monto distribuible series iniciales en Dólares derivado de inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de series iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones acumuladas derivadas de inversiones en Dólares equivalentes al monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales;
  - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que les otorguen una tasa interna de retorno en Dólares de 8% respecto del monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales;
  - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Pesos. Única y exclusivamente en el caso de que en la fecha de distribución respectiva los Tenedores de Certificados de series iniciales no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos suficientes para cubrir las distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, el cual será convertido a Pesos por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato del Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen tasa interna de retorno en Pesos de 10% respecto del monto total invertido en pesos en relación con los Certificados de series iniciales conforme al numeral (i) anterior;

- (4) Cuarto. Catch Up. El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que las distribuciones por desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al 20% de la suma de:
- (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de series iniciales conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (4); más
  - (b) las Distribuciones por Desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); y
- (5) Quinto, posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales.

---

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

---

No aplica

---

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

---

Información disponible en el renglón "Descripción de la política contable para ingresos y gastos".

---

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

---

No aplica

---

---

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

---

La IFRS 13 Medición a valor razonable tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una sola norma, un marco conceptual para la medición de dicho valor razonable y los requerimientos de revelación acerca de esas mediciones. Esta norma aplica cuando otra IFRS requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, IAS 17 Arrendamientos, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 Inventarios o el valor en uso en IAS 36 Deterioro de Activos de Larga Duración.

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultado.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultado en el periodo en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en los renglones "Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión" e "Información a revelar sobre instrumentos financieros".

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

Información disponible en el renglón "Descripción de la política contable para instrumentos financieros"

---

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

---

No aplica

---

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

---

#### **Activos financieros no derivados -**

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene el siguiente activo financiero no derivado:

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de Fideicomiso y sus vencimientos son diarios. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

#### Partidas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

#### Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se mide a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados ("FVOCI"); o a valor razonable con cambios en resultados ("FVTPL").

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial a menos que el Fideicomiso cambie el modelo de negocio para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican el primer día del primer período de presentación posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como FVTPL:

- Se administra dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para recuperar los flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero se mide en FVOCI si cumple con las dos condiciones siguientes y no se designa como FVTPL:

- Se administra dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros; y
- Sus términos contractuales son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros que no sean medidos a costo amortizado o FVOCI, como se describe anteriormente, se miden a FVTPL. Esta categoría de medición incluye los instrumentos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que cumple con los requisitos para medirse a costo amortizado o a FVOCI para medirse a FVTPL.

#### Activos financieros: evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene a nivel de cartera dado que esto refleja la mejor forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la Administración del Fideicomiso. La información que se considera para evaluar el modelo de negocio de un activo financiero incluye:

- Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de dichas políticas en la operación. Incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener

un perfil de tasas de interés particular, igualar la duración de los activos financieros con la duración de cualquier pasivo relacionado o salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de activos;

- Cómo se evalúa y reporta el desempeño de la cartera a la administración del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros que se mantienen dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos;
- Cómo se compensa a los responsables de las carteras de activos financieros, por ejemplo: Si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o los flujos de efectivo contractuales recaudados; y
- La frecuencia, el volumen y el momento de los ingresos por arrendamiento en periodos anteriores, las razones de tales ingresos y las expectativas sobre la actividad de ingresos futuros.

#### Activos financieros: medición subsecuente

Activos financieros a costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias o pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida al momento de baja de los activos se reconoce en resultados.

#### Activos financieros: medición subsecuente y pérdidas y ganancias

Préstamos y cuentas por cobrar: Medidos a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

#### Deterioro

Los activos financieros se evalúan en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Los activos financieros se encuentran deteriorados si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos futuros de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

El Fideicomiso a través de los vehículos de inversión reconoce deterioro por PCE en:

- Cuentas por cobrar comerciales;

La pérdida por deterioro es una estimación ponderada de probabilidades de pérdida esperada. El importe de pérdida por deterioro se mide como el valor presente de cualquier falta de liquidez (la diferencia entre los flujos contractuales que le corresponden al Fideicomiso y los flujos de efectivo que la administración espera recibir).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo. Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento y su plazo es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

El Fideicomiso seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una matriz de provisiones para calcular la pérdida esperada compuesta por tasas que reflejen la probabilidad de incumplimiento y tasas de recuperación con base en información histórica de la cobranza de sus clientes.

El Fideicomiso considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. Esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica del Fideicomiso y en el juicio experto crediticio para incorporar el ajuste *forward-looking* en el modelo.

El Fideicomiso evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen:

- Falta de pago o morosidad de un deudor;
- Reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que el Fideicomiso no consideraría bajo otras circunstancias;
- Indicadores de que un deudor o cliente entrará en quiebra;
- Cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes; o
- Información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La pérdida por deterioro de activos financieros medidos a costo amortizado se disminuye del valor en libros y se reconoce en resultados; y para los activos financieros medidos a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados (FVOCI) la pérdida por deterioro se reconoce como utilidad o pérdida dentro del estado de resultados.

#### **Pasivos financieros no derivados -**

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

#### Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente incluyen la aportación de la emisión inicial, de las llamadas de capital y cualquier aportación subsecuente que pudieran realizar los Tenedores y Fideicomitentes. Inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presentan a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados realizada por Valuador Independiente (véase renglón "Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión).

---

### Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

[bloque de texto]

---

El Fideicomiso clasifica su inversión en el fideicomiso Fondo Finsa y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

#### Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III

Las distribuciones que se reciban por la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa se reconocerán como una disminución en la inversión en fideicomiso Fondo Finsa, cuando se reciban. La inversión en el fideicomiso Fondo Finsa al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla en renglón "Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de participación".

#### Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

El Fideicomiso tiene Aportaciones del Fideicomitente como instrumento financiero.

Tanto para los Tenedores de los Certificados como para el Fideicomitente en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son a prorrata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

#### Reconocimiento -

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibirá del fideicomiso Fondo Finsa (activos financieros) los compensará contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitente.

---

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

---

Información disponible en el renglón "Descripción de la política contable para instrumentos financieros"

---

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

---

Información disponible en el renglón "Descripción de la política contable para la moneda funcional"

---

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

---

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares, que es igual a su moneda funcional.

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el cual opera el Fideicomiso. Si los indicadores del entorno económico primario son mixtos, entonces la Administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que mejor representa los efectos económicos, eventos y condiciones de las transacciones subyacentes.

---

### Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]**

---

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y la aplicación de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio 2021, el Fideicomiso tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los Fideicomisarios las obligaciones fiscales relativas a las operaciones realizadas a través del Fideicomiso. El Fideicomiso deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR, según corresponda. En caso de resultado fiscal, deberán ser reconocidos los ingresos acumulables y deducciones autorizadas, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato del Fideicomiso y los Fideicomisarios acreditarán en esa proporción el monto de las retenciones de ISR bancarias. En caso de pérdida fiscal, ésta se mantendrá a nivel del Fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho Fideicomiso.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinará de manera mensual sus ingresos acumulables y estos deberán ser asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso a través de constancias emitidas por el Administrador.

Tratándose de las retenciones de ISR realizadas al Fideicomiso por parte de las instituciones bancarias, se registrarán como distribuciones cuando sean entregadas a los Fideicomisarios.

En ningún caso, el Fiduciario será responsable del cálculo 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 de Fideicomiso.

---

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

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]**

---

No aplica

---

**Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]**

---

No aplica

---

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

---

Información disponible en el renglón "Descripción de la política contable para ingresos y gastos"

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el  
método de la participación [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición  
clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

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 son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios recibidos.

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

Información disponible en el renglón "Descripción de la política contable para ingresos y gastos"

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

---

Información disponible en el renglón "Información a revelar sobre criterios de consolidación" del Reporte [800500] Notas  
– Lista de notas

---

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---

No aplica

---

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones a la fecha del estado de situación financiera.

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

---

### Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

---

No aplica

---

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

---

#### **Activos por impuestos a favor -**

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue causado principalmente en los gastos de colocación los cuales son recuperables.

#### **Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente**

Los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) representan las retenciones de ISR que el banco realiza sobre los intereses ganados de las inversiones permitidas que el Fideicomiso realiza y que serán distribuidos a los

Tenedores y Fideicomitente mediante constancias y Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) una vez terminado el año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les aplique.

***Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente -***

La inversión que realizaron los Tenedores y los Fideicomitente se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 32, ya que el Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

---

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

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

---

La Administración optó por presentar el reporte [800500 Notas - Lista de notas]

---

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

---

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión de USD\$150,000,000 y el 28 de enero de 2021 se realizó la emisión inicial de Certificados por USD\$30,000,000.

Los Certificados de la emisión inicial, son como se muestra a continuación:

Serie

Número de Certificados Bursátiles

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Monto de la Emisión Inicial

Serie A

150,000

USD\$100

USD\$15,000,000

Serie B

100,000

USD\$100

USD\$10,000,000

Serie C

50,000

USD\$100

USD\$5,000,000

El 16 de febrero de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un portafolio con edificios industriales ubicados en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco y la inversión en cierto inmueble del tipo multidisciplinario en Ramos Arizpe, Coahuila.

La aportación por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$16,907,675.

El 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la primera Llamada de Capital y primera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$35,775,000. El monto de la primera Emisión Adicional fue liquidado el día 4 de junio de 2021 por un monto de USD\$35,774,750 y los fondos obtenidos se están destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la primera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie

Número de Certificados Bursátiles

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Monto de la Primera Llamada de Capital

Serie A

357,749

USD\$50

USD\$17,887,450

Serie B

238,499

USD\$50

USD\$11,924,950

Serie C

119,247

USD\$50

USD\$5,962,350

El 11 de junio de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un portafolio de edificios industriales ubicados en Nuevo Laredo.

La aportación, con recursos de la emisión inicial y primera Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$46,640,168.

El 29 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la segunda Llamada de Capital y segunda Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$11,150,100. El monto de la segunda Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de julio de 2021 por un monto de USD\$11,149,850 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la segunda Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie

Número de Certificados Bursátiles

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Monto de la Segunda Llamada de Capital

Serie A

222,999

USD\$25

USD\$5,574,975

Serie B

148,664

USD\$25

USD\$3,716,600

Serie C

74,331

USD\$25

USD\$1,858,275

Como se menciona en los párrafo anteriores, con la aportación realizada al Fondo Finsa el 11 de junio de 2021, el día 14 de julio de 2021, el Fideicomiso, en su carácter de inversionista del fideicomiso Fondo Finsa y en conjunto con otros inversionistas que participan en el mismo, a través del vehículo de inversión denominado "Fideicomiso FINSA III-B F/4312", realizó una inversión consistente en la adquisición de un portafolio de propiedades industriales compuesto por 12 edificios industriales con una superficie total de construcción de 238,081 metros cuadrados y 2 terrenos con una superficie total de 26,021 metros cuadrados ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas. El monto total de la adquisición fue por una cantidad aproximada de USD\$145,402,747 (Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos dos mil setecientos cuarenta y siete Dólares) más IVA, más gastos de cierre; cantidad que se compone tanto de capital como de deuda.

El 20 de julio de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio a la medida ubicado en Santa Catarina, Nuevo León y dos edificios industriales multivivendiales ubicados en Cuautlancingo, Puebla y Tijuana Baja California.

La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$11,145,296.

El 26 de noviembre de 2021, el Fideicomiso recibió un reembolso de patrimonio del fideicomiso Fondo Finsa derivado de la incorporación de otro inversionista en el fideicomiso Fondo Finsa, y de acuerdo con la mecánica establecida en el contrato de Fideicomiso.

Dicho reembolso por parte del fideicomiso Fondo Finsa al Fideicomiso fue de USD\$14,206,334.

El 18 de febrero de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio a la medida ubicado en El Salto, Jalisco y dos edificios industriales del tipo multivivisional ubicados en Ramos Arizpe, Coahuila y Aguascalientes, Aguascalientes.

La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$4,923,004.

El 5 de mayo de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio a la medida ubicado en El Salto, Jalisco y un portafolio de propiedades industriales ubicadas en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$6,974,250.

El 27 de junio de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la tercera Llamada de Capital y tercera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$8,100,000. El monto de la tercera Emisión Adicional fue liquidado el día 11 de julio de 2022 por un monto de USD\$8,099,837.50 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la tercera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie

Número de Certificados Bursátiles

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Monto de la Tercera Llamada de Capital

Serie A

323,997

USD\$12.50

USD\$4,049,962.50

Serie B

215,996

USD\$12.50

USD\$2,699,950.00

Serie C

107,994

USD\$12.50

USD\$1,349,925.00

El 19 de julio de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de dos edificios multidivisionales ubicados en Ramos Arizpe, Coahuila y Tijuana, Baja California y un terreno ubicado en Rosarito, Baja California.

La aportación, con recursos de la tercera Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$10,256,254.

El 25 de noviembre de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la cuarta Llamada de Capital y cuarta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,361,350. El monto de la cuarta Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de diciembre de 2022 por un monto de USD\$15,361,281.25 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la cuarta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie

Número de Certificados Bursátiles

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Monto de la Cuarta Llamada de Capital

Serie A

1,228,904

USD\$6.25

USD\$7,680,650.00

Serie B

819,269

USD\$6.25

USD\$5,120,431.25

Serie C

409,632

USD\$6.25

USD\$2,560,200.00

Por último, el 16 de diciembre de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un terreno ubicado en Santa Catarina, Nuevo León, la construcción de dos edificios a la medida ubicados en Santa Catarina, Nuevo León y Querétaro, Querétaro y la construcción de cuatro edificios multidivisionales ubicados en Aguascalientes, Aguascalientes, El Salto, Jalisco, Santa Catarina, Nuevo León y Querétaro, Querétaro.

La aportación, con recursos de la cuarta Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$15,261,312.

---

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

---

La Administración optó por presentar el reporte [800500 Notas - Lista de notas]

---

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

---

No aplica

---

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado  
neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

---

No aplica

---

---

**Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores**

---

No aplica

---

---

**Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio**

---

No aplica

---

---

**Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados**

---

La Administración optó por presentar el reporte [800500 Notas - Lista de notas]

---

---

**Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios**

---

No aplica

---

### Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

---

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

---

### Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

---

No aplica