



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN  
GESTIÓN TRIBUTARIA**

**TÍTULO**

Análisis de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco Mexicano ABC.

**AUTOR**

Roberto Napoleón Proaño Mena, Ing.

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE**

Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria

Modalidad: Virtual

**TUTOR**

Mgr. Héctor Gabriel Gavilánez Ibarra, Ing. CPA.

**Guayaquil, Ecuador**

07 de febrero de 2024



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN  
GESTIÓN TRIBUTARIA**

**CERTIFICACIÓN**

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Ing. CPA. Roberto Napoleón Proaño Mena, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria

**TUTOR**

f. \_\_\_\_\_

Mgtr. Héctor Gabriel Gavilánez Ibarra, Ing. CPA.

**DIRECTORA DEL PROGRAMA**

f. \_\_\_\_\_

Ph. D. María Mercedes Baño Hifong, Ec.

Guayaquil, 07 de febrero de 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN  
GESTIÓN TRIBUTARIA

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Roberto Napoleón Proaño Mena, Ing.

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación “**Análisis de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco Mexicano ABC.**” previa a la obtención del Título de: **Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria.**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, 07 de febrero de 2024

---

Roberto Napoleón Proaño Mena, Ing.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN  
GESTIÓN TRIBUTARIA

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Roberto Napoleón Proaño Mena, Ing.

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la Institución del Trabajo de Titulación **“Análisis de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco Mexicano ABC.”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 07 de febrero de 2024

---

Roberto Napoleón Proaño Mena, Ing.

# REPORTE COMPILATIO

Link: <https://app.compilatio.net/v5/report/a9bc74484d1db3cc3e7fe4a6344865bf6b31fb96/summary>



CERTIFICADO DE ANÁLISIS  
magister

## TT Roberto Proaño

**< 1%**  
Textos sospechosos



**< 1%** Similitudes  
0% similitudes entre comillas  
< 1% entre las fuentes mencionadas

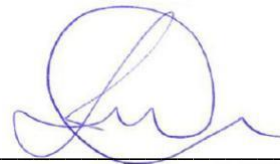
**0%** Idiomas no reconocidos

Nombre del documento: TT Roberto Proaño.docx ID del documento: a9b00e3ac8574f01607a8140f7d4556177422b1a Tamaño del documento original: 368,06 kB	Depositante: María Mercedes Baño Hifong Fecha de depósito: 20/2/2024 Tipo de carga: interface fecha de análisis: 20/2/2024	Número de palabras: 20.310 Número de caracteres: 159.977
--	---	---

**TUTOR(A)**

Ubicación de las similitudes en el documento:

f. \_\_\_\_\_



Mgtr. Héctor Gabriel Gavilánez Ibarra, Ing. CPA.

## **Agradecimiento**

Agradezco el cuerpo de docentes y profesionales de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil por el apoyo y orientación durante todo el camino que ha significado el completar mi tesis de maestría. Su dedicación, conocimientos y apoyo han sido fundamentales para alcanzar este logro.

Aprecio enormemente el tiempo que dedicaron a revisar mi trabajo, ofrecer sugerencias valiosas y compartir su experiencia. Cada uno de ustedes ha contribuido significativamente a mi crecimiento como estudiante y profesional.

Un especial agradecimiento a mi tutor Héctor Gabriel Gavilánez Ibarra. Gracias por inspirarme, desafiarme y guiarme a lo largo de este proceso académico.

## **Dedicatoria**

A mis padres, cuyo apoyo incondicional y constante han sido mi mayor fortaleza en la vida.

A mis mentores, cuyo respaldo ha sido esencial para mi éxito académico. Agradezco la guía y la inspiración que han proporcionado durante mi investigación y desarrollo de este trabajo. Su dedicación a la excelencia ha iluminado mi camino académico.

Este logro es un reflejo de su compromiso con la formación de profesionales.

Les dedico este trabajo con reconocimiento y respeto.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN**  
**GESTIÓN TRIBUTARIA**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL**

f. 

Mgs. María Belén Salazar Raymond, Ing.

**TUTOR**

f. 

Mgtr. Héctor Gabriel Gaviláñez Ibarra, Ing. CPA.

**REVISOR(A)**

f. 

Mgs. Walter Agustin Anchundia Cordova. CPA



## Índice General

Resumen .....	XII
Capítulo I. Introducción del Caso .....	1
Conocimiento del negocio o industria.....	1
Problemática.....	2
Objetivos.....	5
Objetivo general.....	5
Objetivos específicos.....	5
Capítulo II. Desarrollo del Caso .....	6
Marco referencial .....	6
Marco Conceptual .....	9
Capítulo III. Metodología y Resultados de la Investigación .....	12
Diseño Metodológico .....	12
Capítulo IV. Propuesta y Validación .....	13
Planteamiento del procedimiento.....	13
Conclusiones .....	28
Referencias.....	30

## Lista de Tablas

Tabla 1 Detalle de contratos .....	13
Tabla 2 Determinación de Activo y Pasivo por Arrendamiento .....	14
Tabla 3 Determinación de Activo y Pasivo por Arrendamiento (continuación) .....	14
Tabla 4 Análisis de cumplimiento medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo ..	16
Tabla 5 Análisis de cumplimiento medición posterior del activo por derecho de uso y .....	18
Tabla 6 Diferencia entre tasas de descuento determinadas para el cálculo independiente .....	21
Tabla 7 Resumen Cálculos Contrato 142258 “Torre Optima” - Renta .....	22
Tabla 8 Resumen Cálculos Contrato 142258 “Torre Optima” - Parking .....	22
Tabla 9 Resumen Cálculos Contrato 515737 “Torre Comercial America” - Renta .....	23
Tabla 10 Resumen Cálculos Contrato 515737 “Torre Comercial America” – Parking .....	23
Tabla 11 Resumen Cálculos Contrato 516170 “Mexico DR Site – Data Center.....	23
Tabla 12 Resumen Cálculos Contrato 517700 “Mexico DR Site- Recovery Seats” .....	24
Tabla 13 Resumen Cálculos Contratos .....	24
Tabla 14 Efectos en reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo ....	25
Tabla 15 Efectos al 31 de diciembre de 2022 del activo .....	26

## **Lista de Apéndices**

Apéndice 1 Tablas de determinación de Activo y Pasivo por Arrendamiento .....	32
Apéndice 2 Determinación de las tasas de descuento para la medición del pasivo por arrendamiento .....	47
Apéndice 3 Cálculo independiente de Activo y Pasivo por Arrendamiento .....	50

## Resumen

El objetivo de este estudio de caso es analizar la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC para identificar las posibles brechas y errores en la implementación de la norma contable y evaluar su causa raíz para generar una propuesta de valor. La investigación será de tipo descriptivo ya que busca especificar las propiedades, las características y los resultados de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC. El levantamiento de información se realizará in situ a partir de las hojas de cálculo y documentación soporte elaboradas por el personal del Banco que fueron diseñadas y utilizadas para determinar y cuantificar los efectos de la implementación de la Norma en cuestión. La información será sometida a un proceso de análisis a luz de los requerimientos de la “NIF D-5” para determinar su cumplimiento e identificar posibles brechas partiendo de la evaluación de la implementación realizada por el Banco, su cumplimiento normativo y los criterios técnicos aplicados, para posteriormente poder desafiar dicha implementación y realizar un análisis y cálculos independientes que permitan cuantificar las diferencias (en caso de existir), entender su causa raíz y proponer los ajustes que llevaran al cumplimiento de la norma en cuestión por parte del Banco, para que la información financiera de este rubro particular sea precisa y relevante para sus usuarios.

**Palabras claves:** Arrendamientos; Activo por derecho de uso; Pasivo por arrendamiento; Norma de Información Financiera D-5.

# Capítulo I. Introducción del Caso

## ***Conocimiento del negocio o industria***

Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC, (en adelante Banco ABC o el Banco) se encuentra regulada, entre otras, por la Ley de Instituciones de Crédito y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores – CNBV (o la Comisión) y Banco de México - BANXICO, y tiene por objeto la prestación de servicios de banca y crédito en los términos de dichas leyes, realizando operaciones que comprenden, entre otras, la recepción de depósitos, la captación de recursos del público, la inversión en valores, celebrar operaciones de reporto, efectuar operaciones con instrumentos financieros derivados, compra venta de divisas y otras operaciones de banca múltiple, de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público - SHCP”, estableció las reglas de capitalización que deben seguir las instituciones de crédito, las cuales requieren un índice mínimo de capitalización determinado en relación con los riesgos de mercado, de crédito y operacional en que incurra el Banco en su operación. También establecen diversos límites, tanto de inversión del pasivo exigible y de captación en moneda extranjera como de financiamiento.

La Comisión publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 13 de marzo de 2022 la Resolución que modifica el párrafo 3 del Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” de los Criterios Contables para incorporar nuevas NIF aplicables a instituciones de crédito. Como resultado de la emisión de la Norma Internacional de Información Financiera 9 “Instrumentos financieros” (IFRS 9), el CINIF, publicó nuevas normas de información financiera que cubren los mismos tópicos y con base en estas, la Comisión inició el proceso de adaptación de la regulación aplicable y un nuevo marco para las entidades supervisadas similar al utilizado internacionalmente.

De conformidad con las disposiciones emitidas por la Comisión, ésta determinó como metodología de adopción de estas normas la aplicación prospectiva parcial, afectando los impactos financieros originados en la adopción inicial en la cuenta de resultados de ejercicios anteriores dentro del capital contable.

A partir del 1 de enero de 2022, el Banco adoptó la Norma de Información Financiera D-5 (NIF D-5) “Arrendamientos” que establece cambios al anterior Boletín D-5 “Arrendamientos” principalmente respecto al arrendatario, eliminando el concepto de arrendamientos operativos o financieros (capitalizables) y obligándolo a reconocer un activo por su Derecho a Controlar su Uso (DCU) y un pasivo por arrendamiento a valor presente por su obligación de efectuar los pagos del mismo, a menos que el arrendamiento sea de corto plazo o de bajo valor.

La Comisión estableció que para aquellas instituciones de crédito obligadas a determinar y reportar información financiera a su casa matriz, relacionada con la aplicación inicial de la norma de arrendamientos a partir del ejercicio 2019, podrán registrar en los resultados de ejercicios anteriores el diferencial entre el monto determinado y reportado a dicha casa matriz, y el efecto inicial determinado el 1º de enero de 2022 por efectos de la aplicación inicial de la NIF D-5.

El análisis de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC, es precisamente el objetivo de este estudio de caso aplicado.

## **Problemática**

### ***Planteamiento del problema***

En México el marco contable de referencia aplicado es las Normas Información financiera (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera. Para objeto de este estudio de aplicación práctica las referencias técnicas se circunscriben a la norma NIF D 5 – Arrendamientos, emitida en noviembre de 2017 y con aplicación a partir de 1 de enero de 2019; en cuanto al análisis se centrará en una entidad bancaria mexicana. Para este tipo de entidades el año de aplicación obligatoria fue 2022. Según lo establecido en el apartado

Convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, de la norma en referencia se establece que: Esta NIF es convergente con la NIIF 16, excepto por la opción de un arrendatario de aplicar la NIIF 16 a los arrendamientos de ciertos activos intangibles, la opción de utilizar el modelo de revaluación para los activos por derecho de uso, la opción de utilizar una tasa libre de riesgo para valorar el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento y el reconocimiento del activo adquirido por el comprador-arrendador a su valor razonable en una operación de venta con arrendamiento operativo en vía de regreso. (Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, 2017).

Partiendo de la premisa que hay convergencia entre la NIIF16 y la NIFD5, el análisis se centrara en determinar si la adopción de dicha norma por parte del sujeto objeto de este estudio, Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC, (en adelante Banco ABC), se dio considerando todos los requisitos establecidos por el marco de referencia y en caso de existir desvíos analizar sus efectos sobre los estados contables básicos de Banco ABC. Según Lambretón Torres, V. (2020): “El reconocer como pasivo el valor presente de los pagos futuros y reconocer por otro lado como un activo el derecho de uso del bien arrendado generará un incremento en el monto de activos y pasivos en el balance general.” y en el estado de resultado “Una vez reconocido en derecho de uso, la empresa empezará a amortizarlo generalmente por línea recta a lo largo de la vida del contrato, mientras que, del monto que se pague por arrendamiento al arrendador, una parte de considerará como intereses por el financiamiento y otra parte se considerará como pago del pasivo.”

Teniendo bosquejados los principales efectos esperados, se podrá concluir luego del análisis a aplicar si la adopción de la norma se dio, de acuerdo con todos los requisitos establecidos, y en caso de existir diferencias en los saldos y transacciones al 31 de diciembre de 2022, cuantificando los efectos separados patrimoniales y fiscales que generarían estas diferencias sobre las cifras informadas por Banco ABC. El análisis de estas diferencias se evaluara con los criterios establecidos por la Norma Internacional de Auditoría - NIA 450 - Evaluación de las incorrecciones identificadas durante la realización de la auditoría. En el apartado Evaluación del efecto de las incorrecciones no corregidas, la norma establece que se deberá evaluar: a) magnitud y la naturaleza de las incorrecciones, tanto en relación con determinados tipos de transacciones, saldos contables o información a revelar, como en relación con los estados financieros en su conjunto, y las circunstancias específicas en las que se han producido; y (Ref.:

Apartados A16–A22, A24–A25) y b) el efecto de las incorrecciones no corregidas relativas a periodos anteriores sobre los tipos de transacciones, saldos contables o información a revelar relevantes, y sobre los estados financieros en su conjunto. (Ref.: Apartado A23). (International Federation of Accountants, 2009).

Banco ABC, realizo su proceso de adopción de la norma NIF – D5, considerando criterios que no necesariamente, tienen convergencia directa con la norma mexicana NIF – D5, debido a que el equipo implementador está en Estados Unidos en donde está la casa matriz del Banco ABC y para efectos de consolidación las cifras de México son transformadas a los principios contables de consolidación del Grupo (Generally Accepted Accounting Principles in The United States - US GAAP) esta condición sumada a que en el contexto del consolidado Global el componente México resulta inconsecuente, aumente el riesgo de que las adopción de una norma local para efectos de reporteria estatutaria contengan errores o desvíos a los requerimientos de la normas contables en cuestión.

De igual manera existen, requerimientos específicos en esta norma que requieren que se evalúe tanto la perspectiva del arrendador como del arrendatario, y basado en la lectura de los estados financieros del Banco ABC al 31 de diciembre de 2022 (incluyendo sus nota explicativas) se puede apreciar que el Banco ABC, mantiene contratos de arrendamiento en favor una parte relacionada en Mexico, los efectos contables de este concepto no están reflejados en el los estados financieros del sujeto de estudio.

En base de lo mencionado, existe una alta probabilidad de que el proceso de adopción de la norma no esté en total cumplimiento con los requerimientos normativos de la norma NIF - D5, lo que supone la existencia de efectos contables no recogidos en los estados financieros al 31 d diciembre de 2022. Estos efectos una vez que sean determinados, permita cuantificar en que rubros y en qué proporción los estados financieros cambiarían su posición al 31 de diciembre de 2022 así como los posibles efectos impositivos y en su entorno de control interno.



## **Objetivos**

### **Objetivo general**

Analizar la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC para identificar las posibles brechas y errores en la implementación de la norma contable y evaluar su causa raíz para generar una propuesta de valor.

### **Objetivos específicos**

- Analizar la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC.
- Identificar las posibles brechas y errores en la implementación de la norma contable.
- Determinar los efectos no cuantificados y analizarlos e identificar su causa raíz.
- Generar conclusiones y una propuesta de valor para el sujeto de estudio.

## Capítulo II. Desarrollo del Caso

### **Marco referencial**

En 1973, organismos contables profesionales de Australia, Canadá, Francia, Alemania, Japón, México, Países Bajos, Reino Unido/Irlanda y Estados Unidos crean el *International Accounting Standards Committee – IASC*, y acuerdan adoptar las Normas Internacionales de Contabilidad para las cotizaciones transfronterizas. Para ese tiempo las Normas Internacionales de Contabilidad no existían, y la razón de ser del *IASC* precisamente fue buscar la estandarización de las normas contables con carácter internacional, en trabajo conjunto con organismos privados como el *International Organization of Securities Commissions - IOSCO*. Posteriormente en el año 2000 el *IASC* acuerda reestructurarse en el *International Accounting Standards Board – IASB* para ser un comité de tiempo completo dedicado a la materia contable internacional, supervisado por fideicomisarios independientes.

En 2002, Europa emitió una ley que requería a las empresas listadas en mercado de valores regulados, incluyendo bancos y aseguradoras, a preparar sus estados financieros consolidados de acuerdo con *International Financial Reporting Standards – IFRS*. En adelante y de manera progresiva las diversas regiones del globo han ido adoptando este estándar de manera completa y sin restricciones o adaptándolo con ciertas excepciones a sus economías locales.

Para el caso particular de México, los organismos contables del país en el año 2002 luego de adopción inicial europea decidieron establecer el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera – CINIF, que ha tenido desde entonces la función de desarrollar y emitir normatividad contable para el territorio mexicano, y trabajar en un proceso de convergencia de estas Normas de Información Financiera – NIF mexicanas con las Normas Internacionales de información Financiera - NIIF (*IFRS* por sus siglas en inglés).

“México se ha caracterizado por ser un país de larga tradición de normas contables y reconoce la necesidad de ir hacia las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la IASB” (Fuentes Gómez et al., 2011). El proceso de convergencia principalmente obedece a que las economías latinoamericanas y en lo particular la mexicana presenta ciertas características. La trayectoria y el camino recorrido en la elaboración de la normatividad contable mexicana es una base importante para la elaboración de las Normas de Información Financiera (NIF), pues, mientras las pocas

entidades públicas en México se encuentran obligadas a adoptar las NIIF completas a partir de 2012, los miles y miles de entidades no públicas necesitan normas diseñadas para ellas, y las NIIF para PYMES que se publicaron por el IASB en 2009, no tienen el mismo reconocimiento y principios de valuación aplicables a todas las emisoras de información financiera cualquiera que sea su tamaño, sean o no entidades públicas. (Fuentes Gómez et al., 2011).

La importancia de conocer y aplicar las Normas de Información Financiera (NIF) radica en que estas, representan un respaldo teórico a nuestro trabajo práctico de la contaduría, es decir, son la forma de demostrar el porqué de lo que hacemos y que por ende, lo que hacemos está bien hecho. (Ramírez Graciano et al., 2020)

Con respecto a la norma la NIF D-5 la cual habla referente a los “Arrendamientos”, su origen fue lo publicado por (CINIF, 2017) en donde esta entidad manifiesta que “previo a la emisión de esta Norma de Información Financiera (NIF) D-5, Arrendamientos, se emitió el Boletín D-5, Arrendamientos, que entró en vigor el 1o de enero de 1991. El Boletín D-5 fue convergente con la Norma Internacional de Contabilidad 17, Arrendamientos (NIC 17), publicada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) (Canibe Guerrero et al., 2021)

Para el caso de este estudio en particular, que se centrara en una entidad Bancaria (de Banca múltiple) regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores – CNBV, la obligatoriedad de la aplicación de la norma en estudio, Norma de Información Financiera D-5 “Arrendamientos”, la CNBV publicó en el Diario Oficial de la Federación – DOF, el 13 de marzo de 2020 la Resolución que modifica el párrafo 3 del Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” de los Criterios Contables para incorporar nuevas NIF aplicables a instituciones de crédito. (Comisión Nacional Bancaria y de Valores, 2020).

En su artículo (Canibe Guerrero et al., 2021) menciona que: Al implementar la NIF D-5 que habla sobre los arrendamientos la CINIF (2017) menciona que el impacto más importante de la NIF D-5 será un aumento en los activos bajo arrendamiento y en los pasivos financieros de un arrendatario. Consecuentemente, para los arrendatarios que actualmente tienen arrendamientos operativos importantes conforme al Boletín D-5, habrá cambios en las métricas financieras relacionadas con los activos y pasivos de la entidad (por ejemplo, el índice de apalancamiento).

De manera particular, la entrada en vigor de esta norma en una temporalidad muy cercana a la pandemia causada por el COVID-19, suponía mayores desafíos considerando que la pandemia causo una contracción de la economía a nivel mundial.

Por lo tanto a raíz de los temas de COVID 19, arrendadores con el fin de garantizar la continuidad de sus contratos y apoyar a sus arrendatarios, han realizado acuerdos, como el otorgamiento de descuentos en las rentas mensuales, cambios en tasas de interés, flexibilidad en los periodos de pago, entre otros, y donde se preguntan lo que hay que hacer o cambiar para poder adecuarse a la incertidumbre que se nos presenta durante esta pandemia, si reevaluar las tasas o redimir el activo y pasivo de arrendamiento.(Rangel, 2021)

El Consejo Mexicano de Normas de información Financiera - CINIF emitió la Interpretación a las Normas de Información Financiera 23 - INIF 23 denominada: “Reconocimiento del efecto de dispensas de rentas relacionadas con la pandemia del COVID-19”; con una vigencia del 1 de julio de 2020 al 30 de junio de 2021, con aplicación anticipada permitida; fue emitida con el fin de ayudar a los arrendatarios en el reconocimiento contable de las dispensas de rentas relacionadas con la pandemia. En este sentido, las dispensas supusieron que eventualmente la complejidad de la determinación de los efectos de aplicación de la norma en su implementación fuera más compleja. En su artículo (Orendain, 2020) menciona que se recomienda realizar un análisis exhaustivo del INIF 23 para evaluar su posible adopción; y en caso de que sea acogida, lograr una óptima aplicación, dependiendo también de lo negociado con cada arrendador, para efectos del cierre de 2020 e incluir los impactos de las “Dispensas por rentas por COVID-19 de la INIF 23”, dentro de cada entidad en la que sea aplicable.

“Se espera que la aplicación de la NIF D-5 tenga un impacto importante en un número importante de empresas arrendatarias, debido al uso común de los arrendamientos.” (Alvarez Diaz, 2021). Lo anterior sumado a las complejidades planteadas por la pandemia supuso un desafío relevante para las empresas mexicanas y en lo particular para las entidades del sector bancario y asegurador debido a la estructura compleja de los grupos financieros en Mexico y de las transacciones entre relacionadas locales como internacionales en el caso de grupos internacionales. En el análisis de este caso práctico se espera identificar las posibles brechas y errores en la implementación de la norma contable y evaluar su causa raíz para generar una propuesta de valor.

## **Marco Conceptual**

La Norma de Información Financiera D-5 “Arrendamientos” cuya aplicación es el centro de este estudio contempla los conceptos o definiciones básicos que deben ser considerados para propósito de entendimiento y aplicación de esta norma. A continuación, se ha considerado los párrafos citados por (Alvarez Diaz, 2021) en su presentación sobre la norma, como más relevantes para tal efecto:

- Arrendamiento: es un contrato, o parte de un contrato, que transfiere el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación.
- Contrato: es un acuerdo (oral o escrito) entre dos o más partes que crea, modifica o extingue derechos y obligaciones exigibles.
- Activo subyacente: es un activo que es el sujeto de un arrendamiento, cuyo derecho de uso ha sido otorgado por un arrendador a un arrendatario.
- Arrendador: es una entidad que otorga el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.
- Arrendatario: es una entidad que obtiene de un arrendador el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.
- Activo por derecho de uso: es un activo que representa el derecho de un arrendatario a usar un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento

La Norma de Información Financiera D-5 “Arrendamientos” – NIF D-5 es convergente con la Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamientos” – NIIF16, excepto por la opción de un arrendatario de aplicar la NIIF 16 a los arrendamientos de ciertos activos intangibles, la opción de utilizar el modelo de revaluación para los activos por derecho de uso, la opción de utilizar una tasa libre de riesgo para valorar el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento y el reconocimiento del activo adquirido por el comprador-arrendador a su valor razonable en una operación de venta con arrendamiento operativo en vía de regreso. (Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, 2017).

## **Marco Legal**

Como marco legal para este estudio tenemos el propio marco de referencia aplicable en toda su extensión que es la Norma de Información Financiera D-5 “Arrendamientos” – NIF D-5, que en sus párrafos 10.1 y 10.2 establecen lo más

relevante del objetivo de la norma (Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, 2017) (i) establecer las normas para la valuación, presentación y revelación de los arrendamientos en los estados financieros de una entidad económica, ya sea como arrendataria o como arrendadora, (ii) lograr que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante que represente la sustancia económica de esas transacciones y que brinde una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de una entidad.

Según (Alvarez Diaz, 2021) en su presentación sobre la norma resume la aplicación de la norma de la siguiente manera: esta NIF debe ser aplicada por todas las entidades que emitan estados financieros en los términos establecidos por la NIF A-3, Necesidades de los usuarios y objetivos de los estados financieros, que celebran contratos de arrendamiento (o subarrendamiento).

Esta NIF no aplica a las siguientes situaciones:

- Acuerdos de arrendamiento de sitios para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
- Arrendamientos de activos biológicos dentro del alcance del Boletín E-1,
- Agricultura, explotados por un arrendatario;
- Acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la INIF 17,
- Acuerdos de concesión de servicios;
- Licencias de propiedad intelectual concedidas dentro del alcance de la NIF
- D- 1, Ingresos por contratos con clientes; y
- Derechos mantenidos bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIF C-8, Activos intangibles, para elementos tales como películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.

El (Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, 2017) en la propia Norma de Información Financiera D-5 “Arrendamientos” – NIF D-5, también plantea casos excepcionales, además de los citados en el párrafo anterior. Un arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos para arrendatarios para arrendamientos a corto plazo, siempre y cuando no contenga una opción de compra; y para arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor (con base en su importancia relativa).

La NIF D-5, Arrendamientos, está integrada por los párrafos incluidos en los capítulos 10 al 80, los cuales tienen el mismo carácter normativo, y los Apéndices A, B y C que no son normativos. La NIF D-5 debe aplicarse de forma integral y entenderse en conjunto con el Marco Conceptual establecido en la Serie NIF A.

Esta Norma de Información Financiera D-5 fue aprobada en noviembre de 2017 por unanimidad por el Consejo Emisor del CINIF que está integrado por:

Presidente: C.P.C. Felipe Pérez Cervantes Investigadores:

C.P.C. William A. Biese Decker C.P.C. Luis Antonio

Cortés Moreno C.P.C. Elsa Beatriz García Bojorges C.P.C.

Juan Mauricio Gras Gas

## **Capítulo III. Metodología y Resultados de la Investigación**

### ***Diseño Metodológico***

#### ***Tipo de Investigación***

La investigación será de tipo descriptivo ya que busca especificar las propiedades, las características y los resultados de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC.

#### ***Enfoque de Investigación***

Se utilizará un enfoque cualitativo ya que se combinarán elementos de investigación cualitativa con el fin de atender el análisis de la implementación de la norma contable en referencia.

#### ***Instrumentación***

La principal herramienta de recolección de datos fue el levantamiento de información in situ de las hojas de cálculo y documentación soporte elaboradas por el personal del Banco que fueron diseñadas y utilizadas para determinar y cuantificar los efectos de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5”.

#### ***Población, muestra y muestreo***

La población estará reducida al Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC. Por la naturaleza de este estudio de caso no se definirá una muestra y por lo tanto no se aplicarán métodos muestrales.

#### ***Recolección y Registro de datos***

Se realizó el levantamiento de información in situ de las hojas de cálculo y documentación soporte elaboradas por el personal del Banco que fueron diseñadas y utilizadas para determinar y cuantificar los efectos de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5”. Dicha información fue sometida a un proceso de análisis a luz de los requerimientos de la norma para determinar su cumplimiento e identificar posibles brechas.

#### ***Análisis e Interpretación de los datos***

El análisis de los datos se dio considerando las premisas utilizadas por el Banco y las requeridas por la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5”, cualquier desvío en la determinación de los efectos calculados por el Banco se consideró como una condición reportable a analizar.



## Capítulo IV. Propuesta y Validación

### Planteamiento del procedimiento

Para realizar el análisis de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC, se obtuvo la siguiente información:

- Detalle de los contratos evaluados por el Banco:

**Tabla 1 Detalle de contratos**

Nombre del Contrato	Fecha de Inicio	Fecha Final	Contraprestación
142258 “Torre Optima”	01/05/2021	30/04/2026	\$172,238 USD con crecimiento anual con base Consumer Price Index y con un descuento del 20% en cada aniversario y 180 Dólares con el mismo mecanismo por cajón de estacionamiento. (Indice de Precios al Consumidor de Estados Unidos)
515737 “Torre Comercial America”	01/08/2021	30/09/2024	\$23. USD por metro cuadrado; con crecimiento anual con base en el Consumer Price Index (Indice de Precios al Consumidor de Estados Unidos) 350 mxn por cajón de estacionamiento
516170 “Mexico DR Site – Data Center	01/10/2021	30/09/2025	\$15,920 USD con crecimiento anual con base en una Actualización de Costo de Vida, que depende del Consumer Price Index (Indice de Precios al Consumidor de Estados Unidos))
517700 “Mexico DR Site-Recovery Seats”	01/10/2021	30/09/2025	\$13,142 USD con crecimiento anual con base en una Actualización de Costo de Vida, que depende del Consumer Price Index (Indice de Precios al Consumidor de Estados Unidos)

- Tablas de determinación de Activo y Pasivo por Arrendamiento, calculadas por el Banco, que se muestran en detalle en el Apéndice 1. Un resumen de los rubros totales expresados en pesos al cierre del 31 de diciembre de 2022 se muestra a la siguiente tabla:

**Tabla 2 Determinación de Activo y Pasivo por Arrendamiento**

Rubro	Número de contrato			
	144258 - R	144258 - P	515737 - R	515737 - P
Activo al 01/01/2022	188,243,857	7,888,386	2,236,264	45,361
Gasto depreciación 2022	43,440,890	1,820,397	813,187	16,495
Activo al 31/12/2022	144,802,967	6,067,989	1,423,077	28,866
Pasivo al 01/01/2022	188,243,857	7,888,386	2,236,264	45,361
Pasivo CP al 01/01/2022	41,402,301	1,731,312	778,740	16,296
Pasivo LP al 01/01/2022	146,841,556	6,157,073	1,457,524	29,065
Gasto intereses 2022	2,852,377	119,517	24,680	504
Resultado cambiario	8,135,441	340,695	90,301	16,800
Pagos 2022	43,426,089	1,816,511	788,300	29,065
Pasivo al 31/12/2022	139,534,704	5,850,696	1,382,343	16,522
Pasivo CP al 31/12/2022	40,943,531	1,719,541	787,331	12,542
Pasivo LP al 31/12/2022	98,591,173	4,131,156	595,011	45,361

**CP = Corto Plazo**  
**R = Renta**

**LP = Largo Plazo**  
**P = Parking**

**Tabla 3 Determinación de Activo y Pasivo por Arrendamiento (continuación)**

Rubro	Número de contrato	
	516170	517700
Activo al 01/01/2022	14,512,378	12,289,451
Gasto depreciación 2022	3,869,967	3,277,187
Activo al 31/12/2022	10,642,411	9,012,264
Pasivo al 01/01/2022	14,512,378	12,289,451
Pasivo CP al 01/01/2022	3,778,129	3,226,499
Pasivo LP al 01/01/2022	10,734,249	9,062,952
Gasto intereses 2022	169,388	142,973
Resultado cambiario	609,316	513,712
Pagos 2022	3,872,338	3,306,734
Pasivo al 31/12/2022	10,200,112	8,611,978
Pasivo CP al 31/12/2022	3,888,002	3,282,648
Pasivo LP al 31/12/2022	6,312,110	5,329,330

**CP = Corto Plazo**  
**R = Renta**

**LP = Largo Plazo**  
**P = Parking**

3. A partir de la información de los contratos obtenidos y de los cálculos realizados por el Banco se realizó el análisis de los siguientes aspectos:
  - a. Revisión de cumplimiento con los requerimientos de la norma y de los cálculos para el reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento

- b. Revisión de cumplimiento con los requerimientos de la norma y de los cálculos para el reconocimiento posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento
4. Posterior al análisis descrito en el numeral 3 anterior, se realizó un cálculo independiente para comparar los valores determinados y reconocidos por el Banco y determinar las potenciales diferencias resultantes de la aplicación correcta para la adopción de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC. Los siguientes insumos se obtuvieron de los contratos:
    - Fecha inicial de los arrendamientos (al ser todos los contratos anteriores a la fecha de implementación, y emplearse el método retrospectivo modificado, se contempla la fecha de implementación como fecha inicial);
    - Tipo de cambio de cierre;
    - Moneda en la que realizaron los pagos; –
    - Fecha final de los arrendamientos, y –
    - Periodicidad del pago de la renta.
  5. Se resumieron las diferencias identificadas y se determinó el ajuste propuesto de corrección.
  6. Se redactaron conclusiones sobre los temas identificados en este proceso de análisis.

#### **Validación técnica y financiera**

A partir de la información obtenida del Banco, descrita en el inciso anterior “Planteamiento del procedimiento” se realizaron los análisis correspondientes que se describen a continuación:

#### *Revisión de cumplimiento con los requerimientos de la norma y de los cálculos para el reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento*

La Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” en su párrafo 41 determina los pasos a seguir para la medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento. En específico, se revisó las siguientes cuestiones:

**Tabla 4 Análisis de cumplimiento medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo Por arrendamiento**

Párrafo	Requerimiento normativo	Análisis
41.1.2 y 41.1.3	<p><i>En la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar el activo por derecho de uso al costo</i></p> <p><i>Excepto por lo establecido en la sección 43 para las operaciones de venta con arrendamiento en vía de regreso, el costo del activo por derecho de uso debe incluir:</i></p> <p>a) <i>el importe de la valuación afectar a la determinación del inicial del pasivo por arrendamiento, como se describe en el párrafo 41.1.7;</i></p> <p>b) <i>los pagos por arrendamiento realizados antes o en la fecha de comienzo del arrendamiento, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;</i></p> <p>c) <i>los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario;</i></p> <p>y</p> <p>d) <i>una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al retirar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, aplicando la NIF C-18, Obligaciones asociadas con el retiro de propiedades, planta y equipo. El arrendatario incurre en obligaciones por esos costos ya sea en la fecha de comienzo del arrendamiento o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo específico.</i></p>	<p>El cálculo del activo por derecho de uso realizado por Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC es al costo, que en este caso es el monto del pasivo por arrendamiento.</p> <p>De la revisión de los contratos entregados no se identificaron los siguientes aspectos que pudieran afectar a la determinación del activo por derecho de uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pagos realizados antes del comienzo del arrendamiento;</li> <li>• incentivos;</li> <li>• ni una estimación de retirar el activo subyacente.</li> </ul> <p>Se concluyó que se cumplen los requerimientos de la NIF D-5:41.1.2 y 41.1.3.</p>

Párrafo	Requerimiento normativo	Análisis
41.1.6	<p><i>En la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar. Los pagos futuros deben descontarse usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; de lo contrario, el arrendatario puede elegir utilizar:</i></p> <p><i>a) la tasa de interés incremental de financiamiento; o,</i></p> <p><i>b) la tasa de interés libre de riesgo determinada con referencia al plazo del arrendamiento; la elección debe hacerse por cada contrato y mantenerse hasta el final del mismo.</i></p>	<p>Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valúa el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos futuros considerando la variación por índice o tasa desde el reconocimiento inicial.</li> <li>• Descuenta los pagos futuros a una tasa de interés determinada por la Entidad</li> </ul> <p>Se concluyó que no se cumplen los requerimientos de la NIF D-5:41.1.6.</p>
41.1.7	<p><i>En la fecha de comienzo del arrendamiento, la valuación del pasivo por arrendamiento incluye los siguientes pagos por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento, que no se hayan efectuado a esa fecha:</i></p> <p><i>a) pagos fijos (incluyendo los pagos en sustancia fijos descritos en el párrafo 41.1.9), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;</i></p> <p><i>b) pagos variables por arrendamiento, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados usando el índice o tasa en la fecha de comienzo del arrendamiento (como se describe en el párrafo 41.1.10);</i></p>	<p>Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC, para los cuatro contratos, inicialmente mide los pagos de los arrendamientos de acuerdo con el valor que toman con base en los aumentos contractuales en función de los Índices de Precio correspondientes y no con el valor que deberían tomar al inicio del arrendamiento (el monto contractual previo a conocer el valor actualizado de los índices de precios en las fechas establecidas en las que hay aumentos en los pagos en el contrato).</p> <p>Se concluyó que no se cumplen los requerimientos de la NIF D-5:41.1.7.</p>
		30

<b>Párrafo</b>	<b>Requerimiento normativo</b>	<b>Análisis</b>
	<p>c) importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;</p> <p>d) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene certeza razonable de ejercer esa opción (evaluada considerando los factores descritos en los párrafos 33.5 al 33.8); y</p> <p>e) pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.”.</p>	

Del análisis de cumplimiento medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, se identificaron brechas en cuanto NIF D-5 en sus párrafos 41.1.6. y 41.1.7. tanto en los valores iniciales de reconocimiento del pasivo por arrendamiento como en las tasas de descuento utilizadas para la determinación del pasivo por arrendamiento.

Revisión de cumplimiento con los requerimientos de la norma y de los cálculos para el reconocimiento posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento

Para determinar que se cumpla con lo establecido por la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” se analizó los siguientes puntos:

**Tabla 5 Análisis de cumplimiento medición posterior del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento**

<b>Párrafo</b>	<b>Requerimiento</b>	<b>Análisis</b>
41.2.1	Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, un	Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC calcula la depreciación del

Párrafo	Requerimiento	Análisis
	<p><i>arrendatario debe valorar un activo por derecho de uso al costo:</i></p> <p><i>a) menos la depreciación o amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y</i></p> <p><i>b) ajustado por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento especificado en el párrafo 41.2.5c).</i></p>	<p>activo por derecho de uso de acuerdo al método de línea recta, y dicha depreciación la resta al activo por derecho de uso del periodo correspondiente, de igual forma no hubo ajustes relacionados a revaluaciones del pasivo por arrendamiento.</p> <p>Se concluyó que se cumplen parcialmente los requerimientos de la NIF D-5:41.2.1, ya que no se consideran los ajustes por remediación del pasivo por arrendamiento.</p>
41.2.5	<p><i>Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar un pasivo por arrendamiento:</i></p> <p><i>a) adicionando el interés devengado sobre el pasivo por arrendamiento;</i></p> <p><i>b) reduciendo el pasivo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y</i></p> <p><i>c) remidiendo el pasivo para reflejar las reevaluaciones (ver los párrafos 41.2.8 al 41.2.12) o modificaciones (ver los párrafos 41.2.13 al 41.2.15) del arrendamiento, y también para reflejar los pagos en sustancia fijos futuros que hayan sido modificados (ver el párrafo 41.1.9).</i></p>	<p>Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reduce el pasivo por los pagos de arrendamiento realizados;</li> <li>• adiciona el interés devengado al pasivo correspondiente del periodo;</li> <li>• No remide el pasivo por revaluaciones (ya que considera el monto modificado desde el reconocimiento inicial, como se mencionó anteriormente)</li> </ul> <p>Se concluyó que no se cumplen los requerimientos de la NIF D-5 41.2.5.</p> <p>Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC no realiza remediciones a sus arrendamientos de acuerdo con al NIF D-5: 41.2.5, para reflejar reevaluaciones.</p>

Del análisis de cumplimiento medición posterior del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, se identificaron brechas en cuanto NIF D-5 en sus párrafos 41.2.1 y 41.2.5 en los ajustes por remediación debido a que el Banco las

remediciones de los arrendamientos como e utilizadas para la determinación del pasivo por arrendamiento.

Posterior al análisis tanto del cumplimiento de los requerimientos de la norma y de los cálculos para el reconocimiento inicial y posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento se realizó un cálculo independiente para comparar los valores determinados y reconocidos por el Banco y determinar las potenciales diferencias resultantes de la aplicación correcta para la adopción de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC.

Para realizar el cálculo independiente se consideraron los siguientes insumos tomados a partir de los contratos revisados: i) Fecha inicial de los arrendamientos (al ser todos los contratos anteriores a la fecha de implementación, y emplearse el método retrospectivo modificado, se contempla la fecha de implementación como fecha inicial); ii); Moneda en la que realizaron los pagos; iii) Fecha final de los arrendamientos, y iv) Periodicidad del pago de la renta.

Adicionalmente se tomó el “Tipo de cambio de cierre” publicado por Banco de México – Banxico para poder realizar la conversión de los contratos que se liquidan en dólares de los Estados Unidos.

Finalmente, para poder valorar el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar, considerando que los pagos futuros deben descontarse usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, se determinó “la tasa de interés incremental de financiamiento” de acuerdo a lo establecido en el párrafo 41.1.6 de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” mediante la obtención de una tasa compuesta que relaciona el plazo promedio de vencimiento en días del pasivo, los pagos futuros de cada arrendamiento y la tasa de descuento ajustada para arrendamientos de Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC.

La tasa de descuento ajustada para arrendamientos considera la “Federal Funds Rate” de los Estados Unidos (debido a que la obligación se liquidara en dólares americanos), más la prima de riesgo de crédito del Banco ABC S.A.,



Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC obtenida a partir de su calificación de riesgo

(emitida por una calificadora) que es de AA+ (en estándar global) y un ajuste por activo (bien arrendado) en función de una tasa de recuperación acorde al activo en arrendamiento obtenida de las “Tasas de recuperación de mercado segmentado por tipo de activo” publicada por Moody’s.

El resultado del procedimiento descrito, para la tasa de descuento compuesta determinada y utilizada para el cálculo independiente, se muestra resumido en la siguiente tabla, construida a partir de los cálculos e información incluida en el Apéndice 3:

**Tabla 6 Diferencia entre tasas de descuento determinadas para el cálculo independiente vs. las utilizadas por el Banco**

Contrato	Días Promedio	Tasa determinada	Tasa Banco	Diferencia
142258“Torre Optima”	775	4.31%	1.75%	2.56%
515737“Torre Comercial America”	486	4.01%	1.38%	2.63%
516170“Mexico DR Site – Data Center	669	4.21%	1.38%	2.83%
517700“Mexico DR Site- Recovery Seats”	669	4.21%	1.38%	2.83%

Con una vez que se obtuvieron las tasas de descuento técnicamente determinadas se realizó el cálculo independiente del reconocimiento inicial y posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento cuyo detalle se incluye en el Apéndice 3, considerando tanto las tasas de descuento técnicamente determinadas, como la información obtenida de los contratos revisados: i) Fecha inicial de los arrendamientos; ii); Moneda en la que realizaron los pagos; iii) Fecha final de los arrendamientos, y iv) Periodicidad del pago de la renta; adicionalmente se consideraron los flujos de pago actualizados para el año corriente proporcionados por el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC; y el tipo de cambio (Pesos Mexicanos/Dólares Americanos) al cierre publicado por Banco de

Mexico – Banxico, para expresar los calculo en la moneda funcional del Banco que es el Peso Mexicano . Un resumen de los resultados alcanzados y su diferencia con los cálculos con el banco se incluye en las siguientes tablas:

**Tabla 7 Resumen Cálculos Contrato 142258 “Torre Optima” - Renta**

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Activo al 01/01/2022	165,724,651	188,243,857	(22,519,207)
Gasto por Depreciación 2022	40,411,952	43,440,890	(3,028,939)
Activo al 31/12/2022	138,319,508	144,802,967	(6,483,459)
Pasivo al 01/01/2022	165,724,651	188,243,857	(22,519,207)
Pasivo CP al 01/01/2022	31,602,958	41,402,301	(9,799,343)
Pasivo LP al 01/01/2022	134,121,693	146,841,556	(12,719,864)
Gasto por Intereses 2022	6,386,324	2,852,377	3,533,947
Ganancia (pérdida) cambiaria	7,792,962	8,135,441	(342,479)
Pagos 2022	43,203,129	43,426,089	(222,960)
Pasivo al 31/12/2022	134,121,693	139,534,704	(5,413,011)
Pasivo CP al 31/12/2022	38,213,094	40,943,531	(2,730,437)
Pasivo LP al 31/12/2022	95,908,599	98,591,173	(2,682,574)
Remediación Activo	13,006,809	-	13,006,809
<b>CP = Corto Plazo</b>		<b>LP = Largo Plazo</b>	

**Tabla 8 Resumen Cálculos Contrato 142258 “Torre Optima” - Parking**

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Activo al 01/01/2022	6,960,499	7,888,386	(927,887)
Gasto por Depreciación 2022	1,694,134	1,820,397	(126,263)
Activo al 31/12/2022	5,793,555	6,067,989	(274,434)
Pasivo al 01/01/2022	6,960,499	7,888,386	(927,887)
Pasivo CP al 01/01/2022	1,336,202	1,731,312	(395,110)
Pasivo LP al 01/01/2022	5,624,296	6,157,073	(532,777)
Gasto por Intereses 2022	267,813	119,517	148,296
Ganancia (pérdida) cambiaria	326,217	340,695	(14,478)
Pagos 2022	1,804,988	1,816,511	(11,523)
Pasivo al 31/12/2022	5,624,296	5,850,696	(226,400)
Pasivo CP al 31/12/2022	1,605,157	1,719,541	(114,383)
Pasivo LP al 31/12/2022	4,019,139	4,131,156	(112,017)
Remediación Activo	527,190	-	527,190
<b>CP = Corto Plazo</b>		<b>LP = Largo Plazo</b>	

**Tabla 9 Resumen Cálculos Contrato 515737 “Torre Comercial America” - Renta**

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Activo al 01/01/2022	2,026,936	2,236,264	(209,328)
Gasto por Depreciación 2022	763,346	813,187	(49,841)
Activo al 31/12/2022	1,400,236	1,423,077	(22,841)
Pasivo al 01/01/2022	2,026,936	2,236,264	(209,328)
Pasivo CP al 01/01/2022	670,770	778,740	(107,970)
Pasivo LP al 01/01/2022	1,356,166	1,457,524	(101,358)
Gasto por Intereses 2022	65,221	24,680	40,541
Ganancia (pérdida) cambiaria	84,337	90,301	(5,964)
Pagos 2022	788,300	788,300	-
Pasivo al 31/12/2022	1,356,166	1,382,343	(26,176)
Pasivo CP al 31/12/2022	763,536	787,331	(23,795)
Pasivo LP al 31/12/2022	592,630	595,011	(2,381)
Remediación Activo	136,647	-	136,647
<b>CP = Corto Plazo</b>		<b>LP = Largo Plazo</b>	

**Tabla 10 Resumen Cálculos Contrato 515737 “Torre Comercial America” – Parking**

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Activo al 01/01/2022	45,367	45,361	6
Gasto por Depreciación 2022	16,497	16,495	2
Activo al 31/12/2022	28,870	28,866	4
Pasivo al 01/01/2022	45,367	45,361	6
Pasivo CP al 01/01/2022	16,300	16,296	4
Pasivo LP al 01/01/2022	29,067	29,065	3
Gasto por Intereses 2022	500	504	(4)
Pagos 2022	16,800	16,800	-
Pasivo al 31/12/2022	29,067	29,065	3
Pasivo CP al 31/12/2022	16,525	16,522	2
Pasivo LP al 31/12/2022	12,543	12,542	0
<b>CP = Corto Plazo</b>		<b>LP = Largo Plazo</b>	

**Tabla 11 Resumen Cálculos Contrato 516170 “Mexico DR Site – Data Center**

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Activo al 01/01/2022	13,652,317	14,512,378	(860,061)
Gasto por Depreciación 2022	3,681,012	3,869,967	(188,955)
Activo al 31/12/2022	10,772,887	10,642,411	130,477
Pasivo al 01/01/2022	13,652,317	14,512,378	(860,061)
Pasivo CP al 01/01/2022	3,235,721	3,778,129	(542,408)
Pasivo LP al 01/01/2022	10,416,596	10,734,249	(317,653)

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Gasto por Intereses 2022	483,983	169,388	314,595
Ganancia (pérdida) cambiaria	604,757	609,316	(4,559)
Pagos 2022	3,916,529	3,872,338	44,191
Pasivo al 31/12/2022	10,416,596	10,200,112	216,485
Pasivo CP al 31/12/2022	3,652,203	3,888,002	(235,798)
Pasivo LP al 31/12/2022	6,764,393	6,312,110	452,283
Remediación Activo	801,582	-	801,582
<b>CP = Corto Plazo</b>		<b>LP = Largo Plazo</b>	

**Tabla 12 Resumen Cálculos Contrato 517700 "Mexico DR Site- Recovery Seats"**

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Activo al 01/01/2022	11,526,681	12,289,451	(762,770)
Gasto por Depreciación 2022	3,107,887	3,277,187	(169,300)
Activo al 31/12/2022	9,095,574	9,012,264	83,310
Pasivo al 01/01/2022	11,526,681	12,289,451	(762,770)
Pasivo CP al 01/01/2022	2,731,925	3,226,499	(494,575)
Pasivo LP al 01/01/2022	8,794,756	9,062,952	(268,195)
Gasto por Intereses 2022	408,628	142,973	265,655
Ganancia (pérdida) cambiaria	510,598	513,712	(3,114)
Pagos 2022	3,306,734	3,306,734	-
Pasivo al 31/12/2022	8,794,756	8,611,978	182,778
Pasivo CP al 31/12/2022	3,083,564	3,282,648	(199,085)
Pasivo LP al 31/12/2022	5,711,193	5,329,330	381,863
Remediación Activo	676,780	-	676,780
<b>CP = Corto Plazo</b>		<b>LP = Largo Plazo</b>	

Para resumir las diferencias en el cálculo independientes se unificaron las tablas anteriores para mostrar una posición consolidada y a partir de ella diagramar los efectos contables en la adopción inicial y al 31 de diciembre de 2022. El resumen de las diferencias totales se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 13 Resumen Cálculos Contratos**

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Activo al 01/01/2022	199,936,451	225,215,697	(25,279,247)
Gasto por Depreciación 2022	49,674,828	53,238,123	(3,563,296)
Activo al 31/12/2022	165,410,630	171,977,574	(6,566,943)
Pasivo al 01/01/2022	199,936,451	225,215,697	(25,279,247)

Descripción Saldo / Transacción	Cálculo Independiente	Cálculo del Banco	Diferencias
Pasivo CP al 01/01/2022	39,593,876	50,933,277	(11,339,402)
Pasivo LP al 01/01/2022	160,342,574	174,282,419	(13,939,844)

Gasto por Intereses 2022  
Ganancia (pérdida) cambiaria  
Pagos 2022  
Pasivo al 31/12/2022

Pasivo CP al 31/12/2022	47,334,079	50,637,575	(3,303,496)
Pasivo LP al 31/12/2022	113,008,497	114,971,322	(1,962,826)
Remediación Activo	15,149,008	-	15,149,008
<b>CP = Corto Plazo</b>		<b>LP = Largo Plazo</b>	

A partir de la tabla anterior, se determinaron tanto los efectos del reconocimiento

inicial y posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento y se

construyeron los asientos contables que recogen la corrección de los efectos

identificados. Los resultados se recogen en las siguientes tablas:

**Tabla 14 Efectos en reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo**

	Parcial	
Activo al 01/01/2022	(25,279,246)	(25,279,246)
Pasivo al 01/01/2022		25,279,246
Pasivo CP al 01/01/2022	11,339,401	
Pasivo LP al 01/01/2022	<u>13,939,845</u>	
<i>Diferencia Neta</i>		-
<b>CP = Corto Plazo</b>		<b>LP = Largo Plazo</b>

-----	X-----	
"Activo por derecho de uso"		(25,279,246)
"Pasivo por arrendamiento - CP"	11,339,401	
"Pasivo por arrendamiento - LP"	13,939,845	

*V/R. Regularización de reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento*

**Tabla 15 Efectos al 31 de diciembre de 2022 del activo por derecho de uso y del**

	Parcial	Total
Activo al 31/12/2022		(6,566,944)
Pasivo al 31/12/2022		5,266,324
Pasivo CP al 31/12/2022	3,303,496	
Pasivo LP al 31/12/2022	1,962,825	
Gasto por Intereses 2022		4,303,030
Gasto por Depreciación 2022		(3,563,295)
Ganancia (pérdida) cambiaria		(370,594)
Pagos 2022		(190,292)
Remediación Activo		<u>30,298,016</u>
<i>Diferencia Neta</i>		29,176,245
<b>CP = Corto Plazo</b>	<b>LP = Largo Plazo</b>	
----- X-----		
"Activo por derecho de uso"		(6,566,944)
"Pasivo por arrendamiento - CP"	3,303,496	
"Pasivo por arrendamiento - LP"	1,962,825	
"Gasto por Intereses"	4,303,030	
"Gasto por Depreciación"		(3,563,295)
"Resultado cambiario neto"		(370,594)
"Pasivo por arrendamiento - CP (Pagos)"		(190,292)
"Pérdida en regularización de adopción D5"	(1,121,774)	
<i>V/R. Regularización de los efectos del año 2022 del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento</i>		
----- X-----		
"Activo por derecho de uso"	30,298,016	
"Pasivo por arrendamiento - LP"		(30,298,016)
<i>V/R. Regularización por remediación del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento por cambio en el valor del pago contractual del arrendamiento</i>		

Como se muestra en las tablas anteriores a partir del cálculo independiente del reconocimiento inicial y posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, se determinaron las diferencias tanto en el reconocimiento inicial como en la medición posterior lo que permitió la determinación de los ajustes de

corrección para ajustar las cifras para estar en full cumplimiento con la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5”.

## Conclusiones

La implementación o la adopción de una nueva norma contable, conlleva un proceso no únicamente de realizar cálculos a partir del mejor entendimiento de la normativa contable, si un estudio profundo de la correlación de las normas con las variables de la geografía en la que la entidad realiza sus operaciones. Así como la estructura de propiedad y reporte entendiendo el propósito de la información financiera (como lo es el uso de información interna o el uso de la información financiera para propósitos de cumplimientos regulatorios). A continuación se muestran conclusiones específicas alcanzadas como resultado de la aplicación del procedimiento diseñado para la evaluación de este caso de estudio:

- La Entidad no realiza remediciones al momento de reconocer posteriormente los contratos, debido a los cambios y renegociaciones de los cánones de arrendamiento, sus plazos y condiciones particulares, esto genera impresiones en la correcta medición del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento. Consecuentemente no sigue los lineamientos de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” párrafo 41.2.5.
- Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC utilizó para determinar los cálculos del reconocimiento inicial y posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, tasa de descuento basada la “Federal Funds Rate” de los Estados Unidos, debido a que los cálculos fueron hechos por su casa Matriz en Estados Unidos, esto implicó que al no ajustar la tasa de descuento considerando las particularidades del mercado mexicano y el riesgo de contraparte del deudor, generen distorsiones en el reconocimiento inicial y posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento. Considerando que Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC, esta domiciliado en México lo correcto hubiera sido normalizar la tasa de descuento para poder estar en cumplimiento con la norma y evitar errores en los cálculos.
- Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC no utilizó como tipo de cambio histórico para reconocer inicialmente el activo derecho de uso y del pasivo por arrendamiento (20.53), así como el tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2022 (19.5089) para medir el activo derecho de uso y del pasivo por arrendamiento al cierre, los tipos de cambio (Pesos Mexicanos/Dólares Americanos) publicados por Banco de Mexico –



Banxico. En su lugar utilizo tipos de cambio informados por Casa Matriz lo que genera que los saldos y transacciones reconocidos en pesos también tengan diferencias en el efecto neto cambiario.

- Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC reconoce los pagos facturados en lugar de los contractuales, lo que genera diferencias medición del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento debido que monto de pagos registrados no es coincidente. Este efecto debería ser reconocido como parte de la remediación del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, sin embargo no es considerado este análisis por parte del Banco

## Referencias

- Alvarez Diaz, E. (2021, August). “*NIF D-5 Arrendamientos.*”  
<https://morganonline.com.mx/wp-content/uploads/2021/08/NIF-D-5-Arrendamientos.pdf>
- Canibe Guerrero, P. A., del Río Ramírez, M. B., Canibe Cruz, F., & Jaramillo Rosales, M. (2021, June 29). *Desarrollo Regional y Competitividad: ESTUDIO DE IMPLEMENTACIÓN DE LA NIF D-5 “ARRENDAMIENTOS” EN UNA EMPRESA DE LA CIUDAD DE TORREÓN, COAHUILA.* <http://www.inidem.edu.mx/assets/revista-7.pdf>
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores. (2020, January 13). *RESOLUCIÓN que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito.*  
<https://www.cnbv.gob.mx/Resoluciones%20Modificatorias/123a.%20Resolución%20modificatoria%20CUB.pdf>
- Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera. (2017, November 1). *NIF D-5—NIF D 5—Arrendamientos (2023) [Check Point].*  
[https://www.checkpointmexico.com/maf/app/document?endChunk=1&startChunk=1&mdfilter=exclude-ficha-ind-comun&infotype=mex\\_legis&marginal=LEG\2023\364&stid=marginal\\_chunk&parentguid=Ifd0d6d70412111e5af1d01000000000&searchFrom=avance&tocguid=Ia700ca20b3b611eda353a44c7e8356ea#](https://www.checkpointmexico.com/maf/app/document?endChunk=1&startChunk=1&mdfilter=exclude-ficha-ind-comun&infotype=mex_legis&marginal=LEG\2023\364&stid=marginal_chunk&parentguid=Ifd0d6d70412111e5af1d01000000000&searchFrom=avance&tocguid=Ia700ca20b3b611eda353a44c7e8356ea#)
- Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera. (2017, November 1). *NIF D-5—NIF D 5—Arrendamientos (2023) [Check Point].*  
[https://www.checkpointmexico.com/maf/app/document?endChunk=1&startChunk=1&mdfilter=exclude-ficha-ind-comun&infotype=mex\\_legis&marginal=LEG\2023\364&stid=marginal\\_chunk&parentguid=Ifd0d6d70412111e5af1d01000000000&searchFrom=avance&tocguid=Ia700ca20b3b611eda353a44c7e8356ea#](https://www.checkpointmexico.com/maf/app/document?endChunk=1&startChunk=1&mdfilter=exclude-ficha-ind-comun&infotype=mex_legis&marginal=LEG\2023\364&stid=marginal_chunk&parentguid=Ifd0d6d70412111e5af1d01000000000&searchFrom=avance&tocguid=Ia700ca20b3b611eda353a44c7e8356ea#)

- Fuentes Gómez, H. M., Castiblanco Pinto, Y. Y., & Ramírez, M. (2011). Formulación de las NIF en México: Referente de convergencia a NIIF. *Cuadernos de Administración (Universidad del Valle)*, 27(45), 11–30.
- International Federation of Accountants. (2009, December 15). *NIA 450—Evaluación de las incorrecciones identificadas durante la realización de la auditoría*. [https://www.checkpointmexico.com/maf/app/document?endChunk=1&startChunk=1&mdfilter=exclude-ficha-ind-comun&infotype=mex\\_legis&marginal=LEG\2021\757&stid=marginal\\_chunk&parentguid=Ib13b196097c511e584c0010000000000&searchFrom=advance&tocguid=Ia77637d08d1e11ebb231ac52ad2ecd3b](https://www.checkpointmexico.com/maf/app/document?endChunk=1&startChunk=1&mdfilter=exclude-ficha-ind-comun&infotype=mex_legis&marginal=LEG\2021\757&stid=marginal_chunk&parentguid=Ib13b196097c511e584c0010000000000&searchFrom=advance&tocguid=Ia77637d08d1e11ebb231ac52ad2ecd3b)
- International Federation of Accountants. (2009, December 15). *NIA 450—Evaluación de las incorrecciones identificadas durante la realización de la auditoría*. [https://www.checkpointmexico.com/maf/app/document?endChunk=1&startChunk=1&mdfilter=exclude-ficha-ind-comun&infotype=mex\\_legis&marginal=LEG\2021\757&stid=marginal\\_chunk&parentguid=Ib13b196097c511e584c0010000000000&searchFrom=advance&tocguid=Ia77637d08](https://www.checkpointmexico.com/maf/app/document?endChunk=1&startChunk=1&mdfilter=exclude-ficha-ind-comun&infotype=mex_legis&marginal=LEG\2021\757&stid=marginal_chunk&parentguid=Ib13b196097c511e584c0010000000000&searchFrom=advance&tocguid=Ia77637d08)
- Lambretón Torres, V. (2020). Efecto del reconocimiento de los arrendamientos operativos en los estados financieros y en métricas críticas en el mercado integrado latinoamericano (Doctoral disertación, Universidad Autónoma de Nuevo León).
- Orendain, A. (2020, November 19). *Arrendamientos bajo NIF D-5 y su tratamiento por Covid-19*. IDC. <https://idconline.mx/fiscal-contable/2020/11/19/arrendamientos-bajo-nif-d-5-y-su-tratamiento-por-covid-19>
- Ramírez Graciano, J. A., Santos Torres, O., Cuarenta García, S. F., Mendoza Villanueva, L., & Mares Torres, J. A. (2020, December). *Las normas de información financiera en México NIF , su importancia y aplicación*. <https://www.reibci.org/publicados/2020/dic/4100667.pdf>
- Rangel, I. (2021). *Arrendamientos (NIF D-5) y el COVID (facilidades e implicaciones 2020-2021)*. <https://www.b2bmexico.net/post/arrendamientos-nif-d-5-y-el-covid-facilidades-e-implicaciones-2020-2021>

## Apéndices

### Apéndice 1 Tablas de determinación de Activo y Pasivo por Arrendamiento

142258 “Torre Optima” - Renta										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Op. Balance	188,243,857.22			8,996,747.52	172,238.00	172,238.00	1,844,386.09	7,152,361.43	172,238.00	
Jan - 2022	184,623,783.04	3,620,074.18	3,620,074.18	9,009,867.78	-13,120.26	159,117.74	2,033,881.60	6,975,986.18	0.00	13,120.26
Feb - 2022	181,003,708.86	3,620,074.18	7,240,148.36	8,850,517.99	159,349.79	318,467.53	2,051,164.28	6,799,353.71	172,238.00	12,888.21
Mar - 2022	177,383,634.68	3,620,074.18	10,860,222.54	8,690,935.81	159,582.18	478,049.71	2,068,472.15	6,622,463.66	172,238.00	12,655.82
Apr - 2022	173,763,560.50	3,620,074.18	14,480,296.72	8,531,120.91	159,814.90	637,864.61	2,085,805.27	6,445,315.64	172,238.00	12,423.10
May - 2022	170,143,486.32	3,620,074.18	18,100,370.90	8,391,254.19	139,866.72	777,731.33	2,088,847.07	6,302,407.12	152,086.15	12,219.43
Jun - 2022	166,523,412.14	3,620,074.18	21,720,445.08	8,205,232.38	186,021.81	963,753.14	2,080,440.03	6,124,792.35	197,970.35	11,948.54
Jul - 2022	162,903,337.96	3,620,074.18	25,340,519.26	8,030,392.57	174,839.81	1,138,592.95	2,083,474.01	5,946,918.56	186,533.75	11,693.94
Aug - 2022	159,283,263.78	3,620,074.18	28,960,593.44	7,855,297.78	175,094.79	1,313,687.74	2,086,512.41	5,768,785.37	186,533.75	11,438.96
Sep - 2022	155,663,189.60	3,620,074.18	32,580,667.62	7,679,947.64	175,350.14	1,489,037.88	2,089,555.24	5,590,392.40	186,533.75	11,183.61
Oct - 2022	152,043,115.42	3,620,074.18	36,200,741.80	7,504,341.79	175,605.85	1,664,643.73	2,092,602.51	5,411,739.28	186,533.75	10,927.90
Nov - 2022	148,423,041.24	3,620,074.18	39,820,815.98	7,328,479.84	175,861.95	1,840,505.68	2,095,654.22	5,232,825.62	186,533.75	10,671.80
Dec - 2022	144,802,967.06	3,620,074.18	43,440,890.16	7,152,361.43	176,118.41	2,016,624.09	2,098,710.38	5,053,651.05	186,533.75	10,415.34
Jan - 2023	141,182,892.88	3,620,074.18	47,060,964.34	6,975,986.18	176,375.25	2,192,999.34	2,101,771.00	4,874,215.18	186,533.75	10,158.50
Feb - 2023	137,562,818.70	3,620,074.18	50,681,038.52	6,799,353.71	176,632.47	2,369,631.81	2,104,836.08	4,694,517.63	186,533.75	9,901.28
Mar - 2023	133,942,744.52	3,620,074.18	54,301,112.70	6,622,463.66	176,890.05	2,546,521.86	2,107,905.64	4,514,558.02	186,533.75	9,643.70
Apr - 2023	130,322,670.34	3,620,074.18	57,921,186.88	6,445,315.64	177,148.02	2,723,669.88	2,110,979.67	4,334,335.97	186,533.75	9,385.73

142258 "Torre Optima" - Renta										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
May - 2023	126,702,596.16	3,620,074.18	61,541,261.06	6,302,407.12	142,908.52	2,866,578.40	2,114,058.19	4,188,348.93	152,086.15	9,177.63
Jun - 2023	123,082,521.98	3,620,074.18	65,161,335.24	6,124,792.35	177,614.77	3,044,193.17	2,117,141.19	4,007,651.16	186,533.75	8,918.98
Jul - 2023	119,462,447.80	3,620,074.18	68,781,409.42	5,946,918.56	177,873.79	3,222,066.96	2,120,228.69	3,826,689.87	186,533.75	8,659.96
Aug - 2023	115,842,373.62	3,620,074.18	72,401,483.60	5,768,785.37	178,133.19	3,400,200.15	2,123,320.69	3,645,464.68	186,533.75	8,400.56
Sep - 2023	112,222,299.44	3,620,074.18	76,021,557.78	5,590,392.40	178,392.97	3,578,593.12	2,126,417.20	3,463,975.20	186,533.75	8,140.78
Oct - 2023	108,602,225.26	3,620,074.18	79,641,631.96	5,411,739.28	178,653.12	3,757,246.24	2,129,518.23	3,282,221.05	186,533.75	7,880.63
Nov - 2023	104,982,151.08	3,620,074.18	83,261,706.14	5,232,825.62	178,913.66	3,936,159.90	2,132,623.78	3,100,201.84	186,533.75	7,620.09
Dec - 2023	101,362,076.90	3,620,074.18	86,881,780.32	5,053,651.05	179,174.57	4,115,334.47	2,135,733.86	2,917,917.19	186,533.75	7,359.18
Jan - 2024	97,742,002.72	3,620,074.18	90,501,854.50	4,874,215.18	179,435.87	4,294,770.34	2,138,848.47	2,735,366.71	186,533.75	7,097.88
Feb - 2024	94,121,928.54	3,620,074.18	94,121,928.68	4,694,517.63	179,697.55	4,474,467.89	2,141,967.62	2,552,550.01	186,533.75	6,836.20
Mar - 2024	90,501,854.36	3,620,074.18	97,742,002.86	4,514,558.02	179,959.61	4,654,427.50	2,145,091.32	2,369,466.70	186,533.75	6,574.14
Apr - 2024	86,881,780.18	3,620,074.18	101,362,077.04	4,334,335.97	180,222.05	4,834,649.55	2,148,219.58	2,186,116.39	186,533.75	6,311.70
May - 2024	83,261,706.00	3,620,074.18	104,982,151.22	4,188,348.93	145,987.04	4,980,636.59	2,151,352.40	2,036,996.53	152,086.15	6,099.11
Jun - 2024	79,641,631.82	3,620,074.18	108,602,225.40	4,007,651.16	180,697.77	5,161,334.36	2,154,489.79	1,853,161.37	186,533.75	5,835.98
Jul - 2024	76,021,557.64	3,620,074.18	112,222,299.58	3,826,689.87	180,961.29	5,342,295.65	2,157,631.75	1,669,058.12	186,533.75	5,572.46
Aug - 2024	72,401,483.46	3,620,074.18	115,842,373.76	3,645,464.68	181,225.19	5,523,520.84	2,160,778.30	1,484,686.38	186,533.75	5,308.56
Sep - 2024	68,781,409.28	3,620,074.18	119,462,447.94	3,463,975.20	181,489.48	5,705,010.32	2,163,929.43	1,300,045.77	186,533.75	5,044.27
Oct - 2024	65,161,335.10	3,620,074.18	123,082,522.12	3,282,221.05	181,754.15	5,886,764.47	2,167,085.16	1,115,135.89	186,533.75	4,779.60
Nov - 2024	61,541,260.92	3,620,074.18	126,702,596.30	3,100,201.84	182,019.21	6,068,783.68	2,170,245.49	929,956.35	186,533.75	4,514.54
Dec - 2024	57,921,186.74	3,620,074.18	130,322,670.48	2,917,917.19	182,284.65	6,251,068.33	2,173,410.43	744,506.76	186,533.75	4,249.10
Jan - 2025	54,301,112.56	3,620,074.18	133,942,744.66	2,735,366.71	182,550.48	6,433,618.81	2,176,579.99	558,786.72	186,533.75	3,983.27
Feb - 2025	50,681,038.38	3,620,074.18	137,562,818.84	2,552,550.01	182,816.70	6,616,435.51	2,179,754.17	372,795.84	186,533.75	3,717.05

142258 "Torre Optima" - Renta										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Mar - 2025	47,060,964.20	3,620,074.18	141,182,893.02	2,369,466.70	183,083.31	6,799,518.82	2,182,932.98	186,533.72	186,533.75	3,450.44
Apr - 2025	43,440,890.02	3,620,074.18	144,802,967.20	2,186,116.39	183,350.31	6,982,869.13	2,186,116.39	0.00	186,533.75	3,183.44
May - 2025	39,820,815.84	3,620,074.18	148,423,041.38	2,036,996.53	149,119.86	7,131,988.99	2,036,996.53	0.00	152,086.15	2,966.29
Jun - 2025	36,200,741.66	3,620,074.18	152,043,115.56	1,853,161.37	183,835.16	7,315,824.15	1,853,161.37	0.00	186,533.75	2,698.59
Jul - 2025	32,580,667.48	3,620,074.18	155,663,189.74	1,669,058.12	184,103.25	7,499,927.40	1,669,058.12	0.00	186,533.75	2,430.50
Aug - 2025	28,960,593.30	3,620,074.18	159,283,263.92	1,484,686.38	184,371.74	7,684,299.14	1,484,686.38	0.00	186,533.75	2,162.01
Sep - 2025	25,340,519.12	3,620,074.18	162,903,338.10	1,300,045.77	184,640.61	7,868,939.75	1,300,045.77	0.00	186,533.75	1,893.14
Oct - 2025	21,720,444.94	3,620,074.18	166,523,412.28	1,115,135.89	184,909.88	8,053,849.63	1,115,135.89	0.00	186,533.75	1,623.87
Nov - 2025	18,100,370.76	3,620,074.18	170,143,486.46	929,956.35	185,179.54	8,239,029.17	929,956.35	0.00	186,533.75	1,354.21
Dec - 2025	14,480,296.58	3,620,074.18	173,763,560.64	744,506.76	185,449.59	8,424,478.76	744,506.76	0.00	186,533.75	1,084.16
Jan - 2026	10,860,222.40	3,620,074.18	177,383,634.82	558,786.72	185,720.04	8,610,198.80	558,786.72	0.00	186,533.75	813.71
Feb - 2026	7,240,148.22	3,620,074.18	181,003,709.00	372,795.84	185,990.88	8,796,189.68	372,795.84	0.00	186,533.75	542.87
Mar - 2026	3,620,074.04	3,620,074.18	184,623,783.18	186,533.72	186,262.12	8,982,451.80	186,533.72	0.00	186,533.75	271.63
Apr - 2026	0.00	3,620,074.04	188,243,857.22	0.00	186,533.72	9,168,985.52	0.00	0.00	186,533.75	0.03
		188,243,857.22			9,168,985.52				9,516,218.20	347,232.68

142258 "Torre Optima" - Parking										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Op. Balance	7,888,385.56			377,106.23	7,121.41	7,121.41	77,207.39	299,898.84	7,121.41	
Jan - 2022	7,736,685.84	151,699.72	151,699.72	377,656.18	-549.95	6,571.46	85,043.72	292,612.46	0.00	549.95
Feb - 2022	7,584,986.12	151,699.72	303,399.44	371,075.13	6,581.05	13,152.51	85,759.68	285,315.45	7,121.41	540.36
Mar - 2022	7,433,286.40	151,699.72	455,099.16	364,484.49	6,590.64	19,743.15	86,476.69	278,007.80	7,121.41	530.77
Apr - 2022	7,281,586.68	151,699.72	606,798.88	357,884.23	6,600.26	26,343.41	87,194.74	270,689.49	7,121.41	521.15
May - 2022	7,129,886.96	151,699.72	758,498.60	351,198.39	6,685.84	33,029.25	87,837.88	263,360.51	7,197.26	511.42
Jun - 2022	6,978,187.24	151,699.72	910,198.32	343,394.87	7,803.52	40,832.77	87,374.03	256,020.84	8,303.57	500.05
Jul - 2022	6,826,487.52	151,699.72	1,061,898.04	336,171.92	7,222.95	48,055.72	87,501.45	248,670.47	7,712.49	489.54
Aug - 2022	6,674,787.80	151,699.72	1,213,597.76	328,938.43	7,233.49	55,289.21	87,629.05	241,309.38	7,712.49	479.00
Sep - 2022	6,523,088.08	151,699.72	1,365,297.48	321,694.39	7,244.04	62,533.25	87,756.84	233,937.55	7,712.49	468.45
Oct - 2022	6,371,388.36	151,699.72	1,516,997.20	314,439.79	7,254.60	69,787.85	87,884.82	226,554.97	7,712.49	457.89
Nov - 2022	6,219,688.64	151,699.72	1,668,696.92	307,174.61	7,265.18	77,053.03	88,012.98	219,161.63	7,712.49	447.31
Dec - 2022	6,067,988.92	151,699.72	1,820,396.64	299,898.84	7,275.77	84,328.80	88,141.34	211,757.50	7,712.49	436.72
Jan - 2023	5,916,289.20	151,699.72	1,972,096.36	292,612.46	7,286.38	91,615.18	88,269.88	204,342.58	7,712.49	426.11
Feb - 2023	5,764,589.48	151,699.72	2,123,796.08	285,315.45	7,297.01	98,912.19	88,398.61	196,916.84	7,712.49	415.48
Mar - 2023	5,612,889.76	151,699.72	2,275,495.80	278,007.80	7,307.65	106,219.84	88,527.53	189,480.27	7,712.49	404.84
Apr - 2023	5,461,190.04	151,699.72	2,427,195.52	270,689.49	7,318.31	113,538.15	88,656.63	182,032.86	7,712.49	394.18
May - 2023	5,309,490.32	151,699.72	2,578,895.24	263,360.51	7,328.98	120,867.13	88,785.92	174,574.59	7,712.49	383.51
Jun - 2023	5,157,790.60	151,699.72	2,730,594.96	256,020.84	7,339.67	128,206.80	88,915.40	167,105.44	7,712.49	372.82
Jul - 2023	5,006,090.88	151,699.72	2,882,294.68	248,670.47	7,350.37	135,557.17	89,045.07	159,625.40	7,712.49	362.12
Aug - 2023	4,854,391.16	151,699.72	3,033,994.40	241,309.38	7,361.09	142,918.26	89,174.93	152,134.45	7,712.49	351.40
Sep - 2023	4,702,691.44	151,699.72	3,185,694.12	233,937.55	7,371.83	150,290.09	89,304.97	144,632.58	7,712.49	340.66

142258 "Torre Optima" - Parking										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Oct - 2023	4,550,991.72	151,699.72	3,337,393.84	226,554.97	7,382.58	157,672.67	89,435.20	137,119.77	7,712.49	329.91
Nov - 2023	4,399,292.00	151,699.72	3,489,093.56	219,161.63	7,393.34	165,066.01	89,565.63	129,596.00	7,712.49	319.15
Dec - 2023	4,247,592.28	151,699.72	3,640,793.28	211,757.50	7,404.13	172,470.14	89,696.24	122,061.26	7,712.49	308.36
Jan - 2024	4,095,892.56	151,699.72	3,792,493.00	204,342.58	7,414.92	179,885.06	89,827.05	114,515.53	7,712.49	297.57
Feb - 2024	3,944,192.84	151,699.72	3,944,192.72	196,916.84	7,425.74	187,310.80	89,958.05	106,958.79	7,712.49	286.75
Mar - 2024	3,792,493.12	151,699.72	4,095,892.44	189,480.27	7,436.57	194,747.37	90,089.24	99,391.03	7,712.49	275.92
Apr - 2024	3,640,793.40	151,699.72	4,247,592.16	182,032.86	7,447.41	202,194.78	90,220.62	91,812.24	7,712.49	265.08
May - 2024	3,489,093.68	151,699.72	4,399,291.88	174,574.59	7,458.27	209,653.05	90,352.19	84,222.40	7,712.49	254.22
Jun - 2024	3,337,393.96	151,699.72	4,550,991.60	167,105.44	7,469.15	217,122.20	90,483.95	76,621.49	7,712.49	243.34
Jul - 2024	3,185,694.24	151,699.72	4,702,691.32	159,625.40	7,480.04	224,602.24	90,615.91	69,009.49	7,712.49	232.45
Aug - 2024	3,033,994.52	151,699.72	4,854,391.04	152,134.45	7,490.95	232,093.19	90,748.06	61,386.39	7,712.49	221.54
Sep - 2024	2,882,294.80	151,699.72	5,006,090.76	144,632.58	7,501.87	239,595.06	90,880.41	53,752.17	7,712.49	210.62
Oct - 2024	2,730,595.08	151,699.72	5,157,790.48	137,119.77	7,512.81	247,107.87	91,012.95	46,106.82	7,712.49	199.68
Nov - 2024	2,578,895.36	151,699.72	5,309,490.20	129,596.00	7,523.77	254,631.64	91,145.68	38,450.32	7,712.49	188.72
Dec - 2024	2,427,195.64	151,699.72	5,461,189.92	122,061.26	7,534.74	262,166.38	91,278.60	30,782.66	7,712.49	177.75
Jan - 2025	2,275,495.92	151,699.72	5,612,889.64	114,515.53	7,545.73	269,712.11	91,411.72	23,103.81	7,712.49	166.76
Feb - 2025	2,123,796.20	151,699.72	5,764,589.36	106,958.79	7,556.74	277,268.85	91,545.02	15,413.77	7,712.49	155.75
Mar - 2025	1,972,096.48	151,699.72	5,916,289.08	99,391.03	7,567.76	284,836.61	91,678.52	7,712.51	7,712.49	144.73
Apr - 2025	1,820,396.76	151,699.72	6,067,988.80	91,812.24	7,578.79	292,415.40	91,812.24	0.00	7,712.49	133.70
May - 2025	1,668,697.04	151,699.72	6,219,688.52	84,222.40	7,589.84	300,005.24	84,222.40	0.00	7,712.49	122.65
Jun - 2025	1,516,997.32	151,699.72	6,371,388.24	76,621.49	7,600.91	307,606.15	76,621.49	0.00	7,712.49	111.58
Jul - 2025	1,365,297.60	151,699.72	6,523,087.96	69,009.49	7,612.00	315,218.15	69,009.49	0.00	7,712.49	100.49



142258 "Torre Optima" - Parking										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Aug - 2025	1,213,597.88	151,699.72	6,674,787.68	61,386.39	7,623.10	322,841.25	61,386.39	0.00	7,712.49	89.39
Sep - 2025	1,061,898.16	151,699.72	6,826,487.40	53,752.17	7,634.22	330,475.47	53,752.17	0.00	7,712.49	78.27
Oct - 2025	910,198.44	151,699.72	6,978,187.12	46,106.82	7,645.35	338,120.82	46,106.82	0.00	7,712.49	67.14
Nov - 2025	758,498.72	151,699.72	7,129,886.84	38,450.32	7,656.50	345,777.32	38,450.32	0.00	7,712.49	55.99
Dec - 2025	606,799.00	151,699.72	7,281,586.56	30,782.66	7,667.66	353,444.98	30,782.66	0.00	7,712.49	44.83
Jan - 2026	455,099.28	151,699.72	7,433,286.28	23,103.81	7,678.85	361,123.83	23,103.81	0.00	7,712.49	33.64
Feb - 2026	303,399.56	151,699.72	7,584,986.00	15,413.77	7,690.04	368,813.87	15,413.77	0.00	7,712.49	22.45
Mar - 2026	151,699.84	151,699.72	7,736,685.72	7,712.51	7,701.26	376,515.13	7,712.51	0.00	7,712.49	11.23
Apr - 2026	0.00	151,699.84	7,888,385.56	0.00	7,712.51	384,227.64	0.00	0.00	7,712.49	-0.02
		7,888,385.56			384,227.64				398,761.01	14,533.37

515737 "Torre Comercial America" - Renta										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Op.Balance	7,888,385.56			377,106.23	7,121.41	7,121.41	77,207.39	299,898.84	7,121.41	
Jan - 2022	7,736,685.84	151,699.72	151,699.72	377,656.18	-549.95	6,571.46	85,043.72	292,612.46	0.00	549.95
Feb - 2022	7,584,986.12	151,699.72	303,399.44	371,075.13	6,581.05	13,152.51	85,759.68	285,315.45	7,121.41	540.36
Mar - 2022	7,433,286.40	151,699.72	455,099.16	364,484.49	6,590.64	19,743.15	86,476.69	278,007.80	7,121.41	530.77

515737 "Torre Comercial America" - Renta										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Apr - 2022	7,281,586.68	151,699.72	606,798.88	357,884.23	6,600.26	26,343.41	87,194.74	270,689.49	7,121.41	521.15
May - 2022	7,129,886.96	151,699.72	758,498.60	351,198.39	6,685.84	33,029.25	87,837.88	263,360.51	7,197.26	511.42
Jun - 2022	6,978,187.24	151,699.72	910,198.32	343,394.87	7,803.52	40,832.77	87,374.03	256,020.84	8,303.57	500.05
Jul - 2022	6,826,487.52	151,699.72	1,061,898.04	336,171.92	7,222.95	48,055.72	87,501.45	248,670.47	7,712.49	489.54
Aug - 2022	6,674,787.80	151,699.72	1,213,597.76	328,938.43	7,233.49	55,289.21	87,629.05	241,309.38	7,712.49	479.00
Sep - 2022	6,523,088.08	151,699.72	1,365,297.48	321,694.39	7,244.04	62,533.25	87,756.84	233,937.55	7,712.49	468.45
Oct - 2022	6,371,388.36	151,699.72	1,516,997.20	314,439.79	7,254.60	69,787.85	87,884.82	226,554.97	7,712.49	457.89
Nov - 2022	6,219,688.64	151,699.72	1,668,696.92	307,174.61	7,265.18	77,053.03	88,012.98	219,161.63	7,712.49	447.31
Dec - 2022	6,067,988.92	151,699.72	1,820,396.64	299,898.84	7,275.77	84,328.80	88,141.34	211,757.50	7,712.49	436.72
Jan - 2023	5,916,289.20	151,699.72	1,972,096.36	292,612.46	7,286.38	91,615.18	88,269.88	204,342.58	7,712.49	426.11
Feb - 2023	5,764,589.48	151,699.72	2,123,796.08	285,315.45	7,297.01	98,912.19	88,398.61	196,916.84	7,712.49	415.48
Mar - 2023	5,612,889.76	151,699.72	2,275,495.80	278,007.80	7,307.65	106,219.84	88,527.53	189,480.27	7,712.49	404.84
Apr - 2023	5,461,190.04	151,699.72	2,427,195.52	270,689.49	7,318.31	113,538.15	88,656.63	182,032.86	7,712.49	394.18
May - 2023	5,309,490.32	151,699.72	2,578,895.24	263,360.51	7,328.98	120,867.13	88,785.92	174,574.59	7,712.49	383.51
Jun - 2023	5,157,790.60	151,699.72	2,730,594.96	256,020.84	7,339.67	128,206.80	88,915.40	167,105.44	7,712.49	372.82
Jul - 2023	5,006,090.88	151,699.72	2,882,294.68	248,670.47	7,350.37	135,557.17	89,045.07	159,625.40	7,712.49	362.12
Aug - 2023	4,854,391.16	151,699.72	3,033,994.40	241,309.38	7,361.09	142,918.26	89,174.93	152,134.45	7,712.49	351.40
Sep - 2023	4,702,691.44	151,699.72	3,185,694.12	233,937.55	7,371.83	150,290.09	89,304.97	144,632.58	7,712.49	340.66
Oct - 2023	4,550,991.72	151,699.72	3,337,393.84	226,554.97	7,382.58	157,672.67	89,435.20	137,119.77	7,712.49	329.91
Nov - 2023	4,399,292.00	151,699.72	3,489,093.56	219,161.63	7,393.34	165,066.01	89,565.63	129,596.00	7,712.49	319.15
Dec - 2023	4,247,592.28	151,699.72	3,640,793.28	211,757.50	7,404.13	172,470.14	89,696.24	122,061.26	7,712.49	308.36
Jan - 2024	4,095,892.56	151,699.72	3,792,493.00	204,342.58	7,414.92	179,885.06	89,827.05	114,515.53	7,712.49	297.57

515737 "Torre Comercial America" - Renta										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Feb - 2024	3,944,192.84	151,699.72	3,944,192.72	196,916.84	7,425.74	187,310.80	89,958.05	106,958.79	7,712.49	286.75
Mar - 2024	3,792,493.12	151,699.72	4,095,892.44	189,480.27	7,436.57	194,747.37	90,089.24	99,391.03	7,712.49	275.92
Apr - 2024	3,640,793.40	151,699.72	4,247,592.16	182,032.86	7,447.41	202,194.78	90,220.62	91,812.24	7,712.49	265.08
May - 2024	3,489,093.68	151,699.72	4,399,291.88	174,574.59	7,458.27	209,653.05	90,352.19	84,222.40	7,712.49	254.22
Jun - 2024	3,337,393.96	151,699.72	4,550,991.60	167,105.44	7,469.15	217,122.20	90,483.95	76,621.49	7,712.49	243.34
Jul - 2024	3,185,694.24	151,699.72	4,702,691.32	159,625.40	7,480.04	224,602.24	90,615.91	69,009.49	7,712.49	232.45
Aug - 2024	3,033,994.52	151,699.72	4,854,391.04	152,134.45	7,490.95	232,093.19	90,748.06	61,386.39	7,712.49	221.54
Sep - 2024	2,882,294.80	151,699.72	5,006,090.76	144,632.58	7,501.87	239,595.06	90,880.41	53,752.17	7,712.49	210.62
Oct - 2024	2,730,595.08	151,699.72	5,157,790.48	137,119.77	7,512.81	247,107.87	91,012.95	46,106.82	7,712.49	199.68
Nov - 2024	2,578,895.36	151,699.72	5,309,490.20	129,596.00	7,523.77	254,631.64	91,145.68	38,450.32	7,712.49	188.72
Dec - 2024	2,427,195.64	151,699.72	5,461,189.92	122,061.26	7,534.74	262,166.38	91,278.60	30,782.66	7,712.49	177.75
Jan - 2025	2,275,495.92	151,699.72	5,612,889.64	114,515.53	7,545.73	269,712.11	91,411.72	23,103.81	7,712.49	166.76
Feb - 2025	2,123,796.20	151,699.72	5,764,589.36	106,958.79	7,556.74	277,268.85	91,545.02	15,413.77	7,712.49	155.75
Mar - 2025	1,972,096.48	151,699.72	5,916,289.08	99,391.03	7,567.76	284,836.61	91,678.52	7,712.51	7,712.49	144.73
Apr - 2025	1,820,396.76	151,699.72	6,067,988.80	91,812.24	7,578.79	292,415.40	91,812.24	0.00	7,712.49	133.70
May - 2025	1,668,697.04	151,699.72	6,219,688.52	84,222.40	7,589.84	300,005.24	84,222.40	0.00	7,712.49	122.65
Jun - 2025	1,516,997.32	151,699.72	6,371,388.24	76,621.49	7,600.91	307,606.15	76,621.49	0.00	7,712.49	111.58
Jul - 2025	1,365,297.60	151,699.72	6,523,087.96	69,009.49	7,612.00	315,218.15	69,009.49	0.00	7,712.49	100.49
Aug - 2025	1,213,597.88	151,699.72	6,674,787.68	61,386.39	7,623.10	322,841.25	61,386.39	0.00	7,712.49	89.39
Sep - 2025	1,061,898.16	151,699.72	6,826,487.40	53,752.17	7,634.22	330,475.47	53,752.17	0.00	7,712.49	78.27
Oct - 2025	910,198.44	151,699.72	6,978,187.12	46,106.82	7,645.35	338,120.82	46,106.82	0.00	7,712.49	67.14
Nov - 2025	758,498.72	151,699.72	7,129,886.84	38,450.32	7,656.50	345,777.32	38,450.32	0.00	7,712.49	55.99

515737 "Torre Comercial America" - Renta										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Dec - 2025	606,799.00	151,699.72	7,281,586.56	30,782.66	7,667.66	353,444.98	30,782.66	0.00	7,712.49	44.83
Jan - 2026	455,099.28	151,699.72	7,433,286.28	23,103.81	7,678.85	361,123.83	23,103.81	0.00	7,712.49	33.64
Feb - 2026	303,399.56	151,699.72	7,584,986.00	15,413.77	7,690.04	368,813.87	15,413.77	0.00	7,712.49	22.45
Mar - 2026	151,699.84	151,699.72	7,736,685.72	7,712.51	7,701.26	376,515.13	7,712.51	0.00	7,712.49	11.23
Apr - 2026	0.00	151,699.84	7,888,385.56	0.00	7,712.51	384,227.64	0.00	0.00	7,712.49	-0.02
		7,888,385.56			384,227.64				398,761.01	14,533.37

515737 "Torre Comercial America" - Parking										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (MXN)	Liability Reduction (MXN)	Cumulative Liability Reduction (MXN)	Short Term Liability - Closing (MXN)	Long Term Liability - Closing (MXN)	Scheduled Payments (MXN)	Lease Liability Interest Expense (MXN)
Op.Balance	45,360.89			43,960.89	1,400.00	1,400.00	14,896.15	29,064.74	1,400.00	
Jan - 2022	43,986.32	1,374.57	1,374.57	44,011.45	-50.56	1,349.44	16,314.90	27,696.55	0.00	50.56
Feb - 2022	42,611.75	1,374.57	2,749.14	42,660.45	1,351.00	2,700.44	16,333.66	26,326.79	1,400.00	49.00
Mar - 2022	41,237.18	1,374.57	4,123.71	41,307.90	1,352.55	4,052.99	16,352.44	24,955.46	1,400.00	47.45
Apr - 2022	39,862.61	1,374.57	5,498.28	39,953.79	1,354.11	5,407.10	16,371.24	23,582.55	1,400.00	45.89
May - 2022	38,488.04	1,374.57	6,872.85	38,598.13	1,355.66	6,762.76	16,390.07	22,208.06	1,400.00	44.34
Jun - 2022	37,113.47	1,374.57	8,247.42	37,240.91	1,357.22	8,119.98	16,408.92	20,831.99	1,400.00	42.78
Jul - 2022	35,738.90	1,374.57	9,621.99	35,882.13	1,358.78	9,478.76	16,427.79	19,454.34	1,400.00	41.22

515737 "Torre Comercial America" - Parking										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (MXN)	Liability Reduction (MXN)	Cumulative Liability Reduction (MXN)	Short Term Liability - Closing (MXN)	Long Term Liability - Closing (MXN)	Scheduled Payments (MXN)	Lease Liability Interest Expense (MXN)
Aug - 2022	34,364.33	1,374.57	10,996.56	34,521.78	1,360.35	10,839.11	16,446.68	18,075.10	1,400.00	39.65
Sep - 2022	32,989.76	1,374.57	12,371.13	33,159.87	1,361.91	12,201.02	16,465.59	16,694.28	1,400.00	38.09
Oct - 2022	31,615.19	1,374.57	13,745.70	31,796.39	1,363.48	13,564.50	16,484.52	15,311.87	1,400.00	36.52
Nov - 2022	30,240.62	1,374.57	15,120.27	30,431.35	1,365.04	14,929.54	16,503.48	13,927.87	1,400.00	34.96
Dec - 2022	28,866.05	1,374.57	16,494.84	29,064.74	1,366.61	16,296.15	16,522.46	12,542.28	1,400.00	33.39
Jan - 2023	27,491.48	1,374.57	17,869.41	27,696.55	1,368.19	17,664.34	16,541.46	11,155.09	1,400.00	31.81
Feb - 2023	26,116.91	1,374.57	19,243.98	26,326.79	1,369.76	19,034.10	16,560.48	9,766.31	1,400.00	30.24
Mar - 2023	24,742.34	1,374.57	20,618.55	24,955.46	1,371.33	20,405.43	16,579.53	8,375.93	1,400.00	28.67
Apr - 2023	23,367.77	1,374.57	21,993.12	23,582.55	1,372.91	21,778.34	16,598.60	6,983.95	1,400.00	27.09
May - 2023	21,993.20	1,374.57	23,367.69	22,208.06	1,374.49	23,152.83	16,617.69	5,590.37	1,400.00	25.51
Jun - 2023	20,618.63	1,374.57	24,742.26	20,831.99	1,376.07	24,528.90	16,636.80	4,195.19	1,400.00	23.93
Jul - 2023	19,244.06	1,374.57	26,116.83	19,454.34	1,377.65	25,906.55	16,655.94	2,798.40	1,400.00	22.35
Aug - 2023	17,869.49	1,374.57	27,491.40	18,075.10	1,379.24	27,285.79	16,675.09	1,400.01	1,400.00	20.76
Sep - 2023	16,494.92	1,374.57	28,865.97	16,694.28	1,380.82	28,666.61	16,694.28	0.00	1,400.00	19.18
Oct - 2023	15,120.35	1,374.57	30,240.54	15,311.87	1,382.41	30,049.02	15,311.87	0.00	1,400.00	17.59
Nov - 2023	13,745.78	1,374.57	31,615.11	13,927.87	1,384.00	31,433.02	13,927.87	0.00	1,400.00	16.00
Dec - 2023	12,371.21	1,374.57	32,989.68	12,542.28	1,385.59	32,818.61	12,542.28	0.00	1,400.00	14.41
Jan - 2024	10,996.64	1,374.57	34,364.25	11,155.09	1,387.19	34,205.80	11,155.09	0.00	1,400.00	12.81
Feb - 2024	9,622.07	1,374.57	35,738.82	9,766.31	1,388.78	35,594.58	9,766.31	0.00	1,400.00	11.22
Mar - 2024	8,247.50	1,374.57	37,113.39	8,375.93	1,390.38	36,984.96	8,375.93	0.00	1,400.00	9.62
Apr - 2024	6,872.93	1,374.57	38,487.96	6,983.95	1,391.98	38,376.94	6,983.95	0.00	1,400.00	8.02
May - 2024	5,498.36	1,374.57	39,862.53	5,590.37	1,393.58	39,770.52	5,590.37	0.00	1,400.00	6.42

515737 "Torre Comercial America" - Parking										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (MXN)	Liability Reduction (MXN)	Cumulative Liability Reduction (MXN)	Short Term Liability - Closing (MXN)	Long Term Liability - Closing (MXN)	Scheduled Payments (MXN)	Lease Liability Interest Expense (MXN)
Jun - 2024	4,123.79	1,374.57	41,237.10	4,195.19	1,395.18	41,165.70	4,195.19	0.00	1,400.00	4.82
Jul - 2024	2,749.22	1,374.57	42,611.67	2,798.40	1,396.79	42,562.49	2,798.40	0.00	1,400.00	3.21
Aug - 2024	1,374.65	1,374.57	43,986.24	1,400.01	1,398.39	43,960.88	1,400.01	0.00	1,400.00	1.61
Sep - 2024	0.00	1,374.65	45,360.89	0.00	1,400.01	45,360.89	0.00	0.00	1,400.00	-0.01
		45,360.89			45,360.89				46,200.00	839.11

516170 "Mexico DR Site – Data Center										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Op. Balance	14,512,378.11			693,058.36	13,810.84	13,810.84	170,214.35	522,844.01	13,810.84	
Jan - 2022	14,189,880.82	322,497.29	322,497.29	693,855.38	-797.02	13,013.82	187,514.40	506,340.98	0.00	797.02
Feb - 2022	13,867,383.53	322,497.29	644,994.58	680,826.59	13,028.79	26,042.61	191,007.62	489,818.97	13,810.84	782.05
Mar - 2022	13,544,886.24	322,497.29	967,491.87	663,557.97	17,268.62	43,311.23	190,280.01	473,277.96	18,030.84	762.22
Apr - 2022	13,222,388.95	322,497.29	1,289,989.16	648,381.91	15,176.06	58,487.29	191,663.98	456,717.93	15,920.84	744.78
May - 2022	12,899,891.66	322,497.29	1,612,486.45	633,188.40	15,193.51	73,680.80	193,049.54	440,138.86	15,920.84	727.33
Jun - 2022	12,577,394.37	322,497.29	1,934,983.74	617,977.42	15,210.98	88,891.78	194,436.70	423,540.72	15,920.84	709.86
Jul - 2022	12,254,897.08	322,497.29	2,257,481.03	602,748.95	15,228.47	104,120.25	195,825.46	406,923.49	15,920.84	692.37
Aug - 2022	11,932,399.79	322,497.29	2,579,978.32	587,502.96	15,245.99	119,366.24	197,215.81	390,287.15	15,920.84	674.85
Sep - 2022	11,609,902.50	322,497.29	2,902,475.61	572,239.44	15,263.52	134,629.76	198,607.76	373,631.68	15,920.84	657.32

516170 "Mexico DR Site – Data Center"										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Oct - 2022	11,287,405.21	322,497.29	3,224,972.90	555,793.22	16,446.22	151,075.98	198,836.16	356,957.06	17,084.65	638.43
Nov - 2022	10,964,907.92	322,497.29	3,547,470.19	539,328.08	16,465.14	167,541.12	199,064.82	340,263.26	17,084.65	619.51
Dec - 2022	10,642,410.63	322,497.29	3,869,967.48	522,844.01	16,484.07	184,025.19	199,293.74	323,550.27	17,084.65	600.58
Jan - 2023	10,319,913.34	322,497.29	4,192,464.77	506,340.98	16,503.03	200,528.22	199,522.92	306,818.06	17,084.65	581.62
Feb - 2023	9,997,416.05	322,497.29	4,514,962.06	489,818.97	16,522.01	217,050.23	199,752.37	290,066.60	17,084.65	562.64
Mar - 2023	9,674,918.76	322,497.29	4,837,459.35	473,277.96	16,541.01	233,591.24	199,982.08	273,295.88	17,084.65	543.64
Apr - 2023	9,352,421.47	322,497.29	5,159,956.64	456,717.93	16,560.03	250,151.27	200,212.06	256,505.87	17,084.65	524.62
May - 2023	9,029,924.18	322,497.29	5,482,453.93	440,138.86	16,579.07	266,730.34	200,442.31	239,696.55	17,084.65	505.58
Jun - 2023	8,707,426.89	322,497.29	5,804,951.22	423,540.72	16,598.14	283,328.48	200,672.82	222,867.90	17,084.65	486.51
Jul - 2023	8,384,929.60	322,497.29	6,127,448.51	406,923.49	16,617.23	299,945.71	200,903.59	206,019.90	17,084.65	467.42
Aug - 2023	8,062,432.31	322,497.29	6,449,945.80	390,287.15	16,636.34	316,582.05	201,134.62	189,152.53	17,084.65	448.31
Sep - 2023	7,739,935.02	322,497.29	6,772,443.09	373,631.68	16,655.47	333,237.52	201,365.92	172,265.76	17,084.65	429.18
Oct - 2023	7,417,437.73	322,497.29	7,094,940.38	356,957.06	16,674.62	349,912.14	201,597.49	155,359.57	17,084.65	410.03
Nov - 2023	7,094,940.44	322,497.29	7,417,437.67	340,263.26	16,693.80	366,605.94	201,829.32	138,433.94	17,084.65	390.85
Dec - 2023	6,772,443.15	322,497.29	7,739,934.96	323,550.27	16,712.99	383,318.93	202,061.43	121,488.84	17,084.65	371.66
Jan - 2024	6,449,945.86	322,497.29	8,062,432.25	306,818.06	16,732.21	400,051.14	202,293.81	104,524.25	17,084.65	352.44
Feb - 2024	6,127,448.57	322,497.29	8,384,929.54	290,066.60	16,751.46	416,802.60	202,526.44	87,540.16	17,084.65	333.19
Mar - 2024	5,804,951.28	322,497.29	8,707,426.83	273,295.88	16,770.72	433,573.32	202,759.35	70,536.53	17,084.65	313.93
Apr - 2024	5,482,453.99	322,497.29	9,029,924.12	256,505.87	16,790.01	450,363.33	202,992.52	53,513.35	17,084.65	294.64
May - 2024	5,159,956.70	322,497.29	9,352,421.41	239,696.55	16,809.32	467,172.65	203,225.96	36,470.59	17,084.65	275.33
Jun - 2024	4,837,459.41	322,497.29	9,674,918.70	222,867.90	16,828.65	484,001.30	203,459.67	19,408.23	17,084.65	256.00
Jul - 2024	4,514,962.12	322,497.29	9,997,415.99	206,019.90	16,848.00	500,849.30	203,693.65	2,326.25	17,084.65	236.65

516170 "Mexico DR Site – Data Center"										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Aug - 2024	4,192,464.83	322,497.29	10,319,913.28	189,152.53	16,867.37	517,716.67	187,988.75	1,163.78	17,084.65	217.28
Sep - 2024	3,869,967.54	322,497.29	10,642,410.57	172,265.76	16,886.77	534,603.44	172,265.76	0.00	17,084.65	197.88
Oct - 2024	3,547,470.25	322,497.29	10,964,907.86	155,359.57	16,906.19	551,509.63	155,359.57	0.00	17,084.65	178.46
Nov - 2024	3,224,972.96	322,497.29	11,287,405.15	138,433.94	16,925.63	568,435.26	138,433.94	0.00	17,084.65	159.02
Dec - 2024	2,902,475.67	322,497.29	11,609,902.44	121,488.84	16,945.10	585,380.36	121,488.84	0.00	17,084.65	139.55
Jan - 2025	2,579,978.38	322,497.29	11,932,399.73	104,524.25	16,964.59	602,344.95	104,524.25	0.00	17,084.65	120.06
Feb - 2025	2,257,481.09	322,497.29	12,254,897.02	87,540.16	16,984.09	619,329.04	87,540.16	0.00	17,084.65	100.56
Mar - 2025	1,934,983.80	322,497.29	12,577,394.31	70,536.53	17,003.63	636,332.67	70,536.53	0.00	17,084.65	81.02
Apr - 2025	1,612,486.51	322,497.29	12,899,891.60	53,513.35	17,023.18	653,355.85	53,513.35	0.00	17,084.65	61.47
May - 2025	1,289,989.22	322,497.29	13,222,388.89	36,470.59	17,042.76	670,398.61	36,470.59	0.00	17,084.65	41.89
Jun - 2025	967,491.93	322,497.29	13,544,886.18	19,408.23	17,062.36	687,460.97	19,408.23	0.00	17,084.65	22.29
Jul - 2025	644,994.64	322,497.29	13,867,383.47	2,326.25	17,081.98	704,542.95	2,326.25	0.00	17,084.65	2.67
Aug - 2025	322,497.35	322,497.29	14,189,880.76	1,163.78	1,162.47	705,705.42	1,163.78	0.00	1,163.81	1.34
Sep - 2025	0.00	322,497.35	14,512,378.11	0.00	1,163.78	706,869.20	0.00	0.00	1,163.81	0.03
		14,512,378.11			706,869.20				724,383.28	17,514.08



517700 "Mexico DR Site- Recovery Seats"										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Op. Balance	12,289,451.16			585,152.83	13,442.00	13,442.00	143,714.39	441,438.44	13,442.00	
Jan - 2022	12,016,352.25	273,098.91	273,098.91	585,825.76	-672.93	12,769.07	158,320.86	427,504.90	0.00	672.93
Feb - 2022	11,743,253.34	273,098.91	546,197.82	573,042.00	12,783.76	25,552.83	159,486.67	413,555.33	13,442.00	658.24
Mar - 2022	11,470,154.43	273,098.91	819,296.73	560,243.54	12,798.46	38,351.29	160,653.82	399,589.72	13,442.00	643.54
Apr - 2022	11,197,055.52	273,098.91	1,092,395.64	547,430.36	12,813.18	51,164.47	161,822.31	385,608.05	13,442.00	628.82
May - 2022	10,923,956.61	273,098.91	1,365,494.55	534,602.45	12,827.91	63,992.38	162,992.15	371,610.30	13,442.00	614.09
Jun - 2022	10,650,857.70	273,098.91	1,638,593.46	521,759.78	12,842.67	76,835.05	164,163.33	357,596.45	13,442.00	599.33
Jul - 2022	10,377,758.79	273,098.91	1,911,692.37	508,902.35	12,857.43	89,692.48	165,335.86	343,566.49	13,442.00	584.57
Aug - 2022	10,104,659.88	273,098.91	2,184,791.28	496,030.13	12,872.22	102,564.70	166,509.74	329,520.39	13,442.00	569.78
Sep - 2022	9,831,560.97	273,098.91	2,457,890.19	483,143.11	12,887.02	115,451.72	167,684.97	315,458.14	13,442.00	554.98
Oct - 2022	9,558,462.06	273,098.91	2,730,989.10	469,257.53	13,885.58	129,337.30	167,877.81	301,379.72	14,424.61	539.03
Nov - 2022	9,285,363.15	273,098.91	3,004,088.01	455,355.98	13,901.55	143,238.85	168,070.87	287,285.11	14,424.61	523.06
Dec - 2022	9,012,264.24	273,098.91	3,277,186.92	441,438.44	13,917.54	157,156.39	168,264.15	273,174.29	14,424.61	507.07
Jan - 2023	8,739,165.33	273,098.91	3,550,285.83	427,504.90	13,933.54	171,089.93	168,457.66	259,047.24	14,424.61	491.07
Feb - 2023	8,466,066.42	273,098.91	3,823,384.74	413,555.33	13,949.57	185,039.50	168,651.38	244,903.95	14,424.61	475.04
Mar - 2023	8,192,967.51	273,098.91	4,096,483.65	399,589.72	13,965.61	199,005.11	168,845.33	230,744.39	14,424.61	459.00
Apr - 2023	7,919,868.60	273,098.91	4,369,582.56	385,608.05	13,981.67	212,986.78	169,039.50	216,568.55	14,424.61	442.94
May - 2023	7,646,769.69	273,098.91	4,642,681.47	371,610.30	13,997.75	226,984.53	169,233.89	202,376.41	14,424.61	426.86
Jun - 2023	7,373,670.78	273,098.91	4,915,780.38	357,596.45	14,013.85	240,998.38	169,428.51	188,167.94	14,424.61	410.76
Jul - 2023	7,100,571.87	273,098.91	5,188,879.29	343,566.49	14,029.96	255,028.34	169,623.36	173,943.13	14,424.61	394.65
Aug - 2023	6,827,472.96	273,098.91	5,461,978.20	329,520.39	14,046.10	269,074.44	169,818.42	159,701.97	14,424.61	378.51
Sep - 2023	6,554,374.05	273,098.91	5,735,077.11	315,458.14	14,062.25	283,136.69	170,013.71	145,444.43	14,424.61	362.36

517700 "Mexico DR Site- Recovery Seats"										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Oct - 2023	6,281,275.14	273,098.91	6,008,176.02	301,379.72	14,078.42	297,215.11	170,209.23	131,170.49	14,424.61	346.19
Nov - 2023	6,008,176.23	273,098.91	6,281,274.93	287,285.11	14,094.61	311,309.72	170,404.97	116,880.14	14,424.61	330.00
Dec - 2023	5,735,077.32	273,098.91	6,554,373.84	273,174.29	14,110.82	325,420.54	170,600.94	102,573.35	14,424.61	313.79
Jan - 2024	5,461,978.41	273,098.91	6,827,472.75	259,047.24	14,127.05	339,547.59	170,797.13	88,250.11	14,424.61	297.56
Feb - 2024	5,188,879.50	273,098.91	7,100,571.66	244,903.95	14,143.29	353,690.88	170,993.55	73,910.40	14,424.61	281.32
Mar - 2024	4,915,780.59	273,098.91	7,373,670.57	230,744.39	14,159.56	367,850.44	171,190.19	59,554.20	14,424.61	265.05
Apr - 2024	4,642,681.68	273,098.91	7,646,769.48	216,568.55	14,175.84	382,026.28	171,387.06	45,181.49	14,424.61	248.77
May - 2024	4,369,582.77	273,098.91	7,919,868.39	202,376.41	14,192.14	396,218.42	171,584.16	30,792.25	14,424.61	232.47
Jun - 2024	4,096,483.86	273,098.91	8,192,967.30	188,167.94	14,208.47	410,426.89	171,781.48	16,386.46	14,424.61	216.14
Jul - 2024	3,823,384.95	273,098.91	8,466,066.21	173,943.13	14,224.81	424,651.70	171,979.02	1,964.11	14,424.61	199.80
Aug - 2024	3,550,286.04	273,098.91	8,739,165.12	159,701.97	14,241.16	438,892.86	158,719.34	982.63	14,424.61	183.45
Sep - 2024	3,277,187.13	273,098.91	9,012,264.03	145,444.43	14,257.54	453,150.40	145,444.43	0.00	14,424.61	167.07
Oct - 2024	3,004,088.22	273,098.91	9,285,362.94	131,170.49	14,273.94	467,424.34	131,170.49	0.00	14,424.61	150.67
Nov - 2024	2,730,989.31	273,098.91	9,558,461.85	116,880.14	14,290.35	481,714.69	116,880.14	0.00	14,424.61	134.26
Dec - 2024	2,457,890.40	273,098.91	9,831,560.76	102,573.35	14,306.79	496,021.48	102,573.35	0.00	14,424.61	117.82
Jan - 2025	2,184,791.49	273,098.91	10,104,659.67	88,250.11	14,323.24	510,344.72	88,250.11	0.00	14,424.61	101.37
Feb - 2025	1,911,692.58	273,098.91	10,377,758.58	73,910.40	14,339.71	524,684.43	73,910.40	0.00	14,424.61	84.90
Mar - 2025	1,638,593.67	273,098.91	10,650,857.49	59,554.20	14,356.20	539,040.63	59,554.20	0.00	14,424.61	68.41
Apr - 2025	1,365,494.76	273,098.91	10,923,956.40	45,181.49	14,372.71	553,413.34	45,181.49	0.00	14,424.61	51.90
May - 2025	1,092,395.85	273,098.91	11,197,055.31	30,792.25	14,389.24	567,802.58	30,792.25	0.00	14,424.61	35.37
Jun - 2025	819,296.94	273,098.91	11,470,154.22	16,386.46	14,405.79	582,208.37	16,386.46	0.00	14,424.61	18.82
Jul - 2025	546,198.03	273,098.91	11,743,253.13	1,964.11	14,422.35	596,630.72	1,964.11	0.00	14,424.61	2.26

517700 "Mexico DR Site- Recovery Seats"										
Period Name	Asset Balance - Closing (MXN)	Asset Amortization (MXN)	Accumulated Asset Amortization (MXN)	Liability Balance - Closing (USD)	Liability Reduction (USD)	Cumulative Liability Reduction (USD)	Short Term Liability - Closing (USD)	Long Term Liability - Closing (USD)	Scheduled Payments (USD)	Lease Liability Interest Expense (USD)
Aug - 2025	273,099.12	273,098.91	12,016,352.04	982.63	981.48	597,612.20	982.63	0.00	982.61	1.13
Sep - 2025	0.00	273,099.12	12,289,451.16	0.00	982.63	598,594.83	0.00	0.00	982.61	-0.02
		12,289,451.16			598,594.83				613,379.96	14,785.13

**Apéndice 2 Determinación de las tasas de descuento para la medición del pasivo por arrendamiento**

*Nodos representativos de la tasa de descuento ajustada para arrendamientos (Federal Funds Rate + Prima de riesgo del deudor + Tasa de recuperación acorde al activo en arrendamiento)*

Nodo	Plazo	01-ene-22
1M	30	3.75132%
2M	60	3.76077%
3M	90	3.77023%
6M	180	3.79859%
1Y	360	3.87171%
2Y	720	4.26429%
3Y	1080	4.56786%
4Y	1440	4.76217%
5Y	1800	4.91408%
6Y	2160	5.05581%
7Y	2520	5.17796%

Nodo	Plazo	01-ene-22
8Y	2880	5.28093%
9Y	3240	5.37272%
10Y	3600	5.46411%
15Y	5400	5.81869%
20Y	7200	6.07435%
25Y	9000	6.13308%
30Y	10800	6.15308%

*Determinación del plazo promedio en días de la vigencia de los contratos de arrendamiento*

Meses de vigencia del contrato	Días Acumulados por contrato			
	144258	515737	516170	517700
01/01/2022	0	0	0	0
01/02/2022	31	31	31	31
01/03/2022	59	59	59	59
01/04/2022	90	90	90	90
01/05/2022	120	120	120	120
01/06/2022	151	151	151	151
01/07/2022	181	181	181	181
01/08/2022	212	212	212	212
01/09/2022	243	243	243	243
01/10/2022	273	273	273	273
01/11/2022	304	304	304	304
01/12/2022	334	334	334	334
01/01/2023	365	365	365	365

Meses de vigencia del contrato	Días Acumulados por contrato			
	144258	515737	516170	517700
01/02/2023	396	396	396	396
01/03/2023	424	424	424	424
01/04/2023	455	455	455	455
01/05/2023	485	485	485	485
01/06/2023	516	516	516	516
01/07/2023	546	546	546	546
01/08/2023	577	577	577	577
01/09/2023	608	608	608	608
01/10/2023	638	638	638	638
01/11/2023	669	669	669	669
01/12/2023	699	699	699	699
01/01/2024	730	730	730	730
01/02/2024	761	761	761	761
01/03/2024	790	790	790	790
01/04/2024	821	821	821	821
01/05/2024	851	851	851	851
01/06/2024	882	882	882	882
01/07/2024	912	912	912	912
01/08/2024	943	943	943	943
01/09/2024	974	974	974	974
01/10/2024	1004		1004	1004
01/11/2024	1035		1035	1035
01/12/2024	1065		1065	1065
01/01/2025	1096		1096	1096
01/02/2025	1127		1127	1127

Meses de vigencia del contrato	Días Acumulados por contrato			
	144258	515737	516170	517700
01/03/2025	1155		1155	1155
01/04/2025	1186		1186	1186
01/05/2025	1216		1216	1216
01/06/2025	1247		1247	1247
01/07/2025	1277		1277	1277
01/08/2025	1308		1308	1308
01/09/2025	1339		1339	1339
01/10/2025	1369			
01/11/2025	1400			
01/12/2025	1430			
01/01/2026	1461			
01/02/2026	1492			
01/03/2026	1520			
01/04/2026	1551			
<b>Días promedio de vigencia del contrato</b>	<b>775</b>	<b>486</b>	<b>669</b>	<b>669</b>

**Apéndice 3 Cálculo independiente de Activo y Pasivo por Arrendamiento**

Contrato	142258 “Torre Optima” – Renta
Meses	52
Renta mensual	\$ 172,238.00
Renta Incremento	\$ 186,533.75
Renta Aniversario	\$ 152,086.15

Pagos Anticipados  
Tasa anual 4.31%  
Depósito en Garantía \$ -  
Moneda Dólares USD

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	TC Pago	TC Promedio	TC Cierre
1	01/01/2022	172,238	30,607	8,695,817	8,554,186	8,072,120	155,233	7,916,886	20.53	20.53	20.48	20.74
2	01/02/2022	172,238	27,181	8,554,186	8,409,128	7,916,886	155,233	7,761,653	20.53	20.86	20.48	20.65
3	01/03/2022	172,238	29,577	8,409,128	8,266,468	7,761,653	155,233	7,606,420	20.53	20.45	20.60	19.99
4	01/04/2022	172,238	28,126	8,266,468	8,122,356	7,606,420	155,233	8,083,599	20.53	19.86	20.04	20.57
5	01/05/2022	152,086	28,620	8,122,356	7,998,889	8,083,599	168,408	7,915,191	20.53	20.57	20.11	19.60
6	01/06/2022	186,534	27,146	7,998,889	7,839,502	7,915,191	168,408	7,746,782	20.53	19.50	19.97	19.98
7	01/07/2022	186,534	27,481	7,839,502	7,680,449	7,746,782	168,408	7,578,374	20.53	20.14	20.53	20.38
8	01/08/2022	186,534	26,909	7,680,449	7,520,824	7,578,374	168,408	7,409,966	20.53	20.38	20.13	19.99
9	01/09/2022	186,534	25,485	7,520,824	7,359,776	7,409,966	168,408	7,241,557	20.53	20.15	20.06	20.31
10	01/10/2022	186,534	25,758	7,359,776	7,199,000	7,241,557	168,408	7,073,149	20.53	20.19	20.02	19.84
11	01/11/2022	186,534	24,367	7,199,000	7,036,833	7,073,149	168,408	6,904,741	20.53	19.83	19.50	19.33
12	01/12/2022	186,534	24,598	7,036,833	6,874,898	6,904,741	168,408	6,736,332	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2023	186,534	24,017	6,874,898	6,712,381	6,736,332	168,408	6,567,924	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2023	186,534	21,162	6,712,381	6,547,009	6,567,924	168,408	6,399,516	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2023	186,534	22,839	6,547,009	6,383,315	6,399,516	168,408	6,231,107	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2023	186,534	21,533	6,383,315	6,218,313	6,231,107	168,408	6,062,699	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2023	152,086	21,783	6,218,313	6,088,010	6,062,699	168,408	5,894,291	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2023	186,534	20,506	6,088,010	5,921,983	5,894,291	168,408	5,725,883	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2023	186,534	20,595	5,921,983	5,756,044	5,725,883	168,408	5,557,474	20.53	19.22	19.58	19.51

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
8	01/08/2023	186,534	19,999	5,756,044	5,589,509	5,557,474	168,408	5,389,066	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2023	186,534	18,774	5,589,509	5,421,750	5,389,066	168,408	5,220,658	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2023	186,534	18,799	5,421,750	5,254,015	5,220,658	168,408	5,052,249	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2023	186,534	17,608	5,254,015	5,085,090	5,052,249	168,408	4,883,841	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2023	186,534	17,590	5,085,090	4,916,146	4,883,841	168,408	4,715,433	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2024	186,534	16,983	4,916,146	4,746,595	4,715,433	168,408	4,547,024	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2024	186,534	15,316	4,746,595	4,575,378	4,547,024	168,408	4,378,616	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2024	186,534	15,760	4,575,378	4,404,604	4,378,616	168,408	4,210,208	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2024	186,534	14,657	4,404,604	4,232,727	4,210,208	168,408	4,041,799	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2024	152,086	14,653	4,232,727	4,095,294	4,041,799	168,408	3,873,391	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2024	186,534	13,582	4,095,294	3,922,342	3,873,391	168,408	3,704,983	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2024	186,534	13,415	3,922,342	3,749,223	3,704,983	168,408	3,536,575	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2024	186,534	12,793	3,749,223	3,575,482	3,536,575	168,408	3,368,166	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2024	186,534	11,776	3,575,482	3,400,724	3,368,166	168,408	3,199,758	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2024	186,534	11,542	3,400,724	3,225,732	3,199,758	168,408	3,031,350	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2024	186,534	10,561	3,225,732	3,049,759	3,031,350	168,408	2,862,941	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2024	186,534	10,281	3,049,759	2,873,507	2,862,941	168,408	2,694,533	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2025	186,534	9,648	2,873,507	2,696,622	2,694,533	168,408	2,526,125	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2025	186,534	8,140	2,696,622	2,518,227	2,526,125	168,408	2,357,716	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2025	186,534	8,373	2,518,227	2,340,066	2,357,716	168,408	2,189,308	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2025	186,534	7,483	2,340,066	2,161,016	2,189,308	168,408	2,020,900	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2025	152,086	7,214	2,161,016	2,016,143	2,020,900	168,408	1,852,491	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2025	186,534	6,358	2,016,143	1,835,967	1,852,491	168,408	1,684,083	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2025	186,534	5,923	1,835,967	1,655,356	1,684,083	168,408	1,515,675	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2025	186,534	5,274	1,655,356	1,474,097	1,515,675	168,408	1,347,266	20.53	19.22	19.58	19.51



Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	TC Pago	TC Promedio	TC Cierre
9	01/09/2025	186,534	4,474	1,474,097	1,292,037	1,347,266	168,408	1,178,858	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2025	186,534	3,970	1,292,037	1,109,473	1,178,858	168,408	1,010,450	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2025	186,534	3,207	1,109,473	926,146	1,010,450	168,408	842,042	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2025	186,534	2,656	926,146	742,268	842,042	168,408	673,633	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2026	186,534	1,996	742,268	557,730	673,633	168,408	505,225	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2026	186,534	1,204	557,730	372,400	505,225	168,408	336,817	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2026	186,534	667	372,400	186,534	336,817	168,408	168,408	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2026	186,534	0	186,534	0	168,408	168,408	(0)	20.53	19.22	19.58	19.51

Conversión a pesos mexicanos considerando los tipos de cambio publicados por Banco de México – Banxico.

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN				Activo por Derecho de Uso MXN			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
1	01/01/2022	3,536,132	581,060	165,724,651	164,418,400	(1,648,822)	165,724,651	3,187,013	162,537,638
2	01/02/2022	3,592,833	515,202	164,418,400	160,700,442	640,327	162,537,638	3,187,013	159,350,626
3	01/03/2022	3,521,664	562,866	160,700,442	152,680,631	5,061,012	159,350,626	3,187,013	156,163,613
4	01/04/2022	3,421,198	519,873	152,680,631	154,045,678	(4,266,372)	156,163,613	3,187,013	165,983,410
5	01/05/2022	3,127,956	575,641	167,052,487	156,750,235	7,749,938	165,983,410	3,457,988	162,525,422
6	01/06/2022	3,636,531	542,018	156,750,235	156,670,095	(3,014,373)	162,525,422	3,457,988	159,067,434
7	01/07/2022	3,757,592	564,198	156,670,095	156,510,649	(3,033,948)	159,067,434	3,457,988	155,609,446
8	01/08/2022	3,801,147	541,582	156,510,649	150,375,124	2,875,960	155,609,446	3,457,988	152,151,459
9	01/09/2022	3,758,002	511,335	150,375,124	149,446,137	(2,317,680)	152,151,459	3,457,988	148,693,471
10	01/10/2022	3,766,620	515,782	149,446,137	142,802,964	3,392,335	148,693,471	3,457,988	145,235,483
11	01/11/2022	3,699,020	475,095	142,802,964	135,986,802	3,592,237	145,235,483	3,457,988	141,777,496

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN					Activo por Derecho de Uso MXN		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
12	01/12/2022	3,584,433	481,672	135,986,802	134,121,693	(1,237,651)	141,777,496	3,457,988	138,319,508
1	01/01/2023	3,639,068	468,541	134,121,693	130,951,166	-	138,319,508	3,457,988	134,861,520
2	01/02/2023	3,639,068	412,844	130,951,166	127,724,942	-	134,861,520	3,457,988	131,403,533
3	01/03/2023	3,639,068	445,572	127,724,942	124,531,445	-	131,403,533	3,457,988	127,945,545
4	01/04/2023	3,639,068	420,077	124,531,445	121,312,454	-	127,945,545	3,457,988	124,487,557
5	01/05/2023	2,967,033	424,959	121,312,454	118,770,379	-	124,487,557	3,457,988	121,029,569
6	01/06/2023	3,639,068	400,058	118,770,379	115,531,369	-	121,029,569	3,457,988	117,571,582
7	01/07/2023	3,639,068	401,787	115,531,369	112,294,087	-	117,571,582	3,457,988	114,113,594
8	01/08/2023	3,639,068	390,162	112,294,087	109,045,181	-	114,113,594	3,457,988	110,655,606
9	01/09/2023	3,639,068	366,265	109,045,181	105,772,378	-	110,655,606	3,457,988	107,197,619
10	01/10/2023	3,639,068	366,744	105,772,378	102,500,054	-	107,197,619	3,457,988	103,739,631
11	01/11/2023	3,639,068	343,522	102,500,054	99,204,507	-	103,739,631	3,457,988	100,281,643
12	01/12/2023	3,639,068	343,160	99,204,507	95,908,599	-	100,281,643	3,457,988	96,823,656
1	01/01/2024	3,639,068	331,325	95,908,599	92,600,855	-	96,823,656	3,457,988	93,365,668
2	01/02/2024	3,639,068	298,803	92,600,855	89,260,590	-	93,365,668	3,457,988	89,907,680
3	01/03/2024	3,639,068	307,453	89,260,590	85,928,974	-	89,907,680	3,457,988	86,449,692
4	01/04/2024	3,639,068	285,941	85,928,974	82,575,847	-	86,449,692	3,457,988	82,991,705
5	01/05/2024	2,967,033	285,862	82,575,847	79,894,676	-	82,991,705	3,457,988	79,533,717
6	01/06/2024	3,639,068	264,973	79,894,676	76,520,580	-	79,533,717	3,457,988	76,075,729
7	01/07/2024	3,639,068	261,705	76,520,580	73,143,217	-	76,075,729	3,457,988	72,617,742
8	01/08/2024	3,639,068	249,578	73,143,217	69,753,727	-	72,617,742	3,457,988	69,159,754
9	01/09/2024	3,639,068	229,735	69,753,727	66,344,394	-	69,159,754	3,457,988	65,701,766
10	01/10/2024	3,639,068	225,164	66,344,394	62,930,490	-	65,701,766	3,457,988	62,243,779
11	01/11/2024	3,639,068	206,026	62,930,490	59,497,448	-	62,243,779	3,457,988	58,785,791

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN					Activo por Derecho de Uso MXN		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
12	01/12/2024	3,639,068	200,578	59,497,448	56,058,957	-	58,785,791	3,457,988	55,327,803
1	01/01/2025	3,639,068	188,231	56,058,957	52,608,120	-	55,327,803	3,457,988	51,869,815
2	01/02/2025	3,639,068	158,795	52,608,120	49,127,848	-	51,869,815	3,457,988	48,411,828
3	01/03/2025	3,639,068	163,343	49,127,848	45,652,122	-	48,411,828	3,457,988	44,953,840
4	01/04/2025	3,639,068	145,987	45,652,122	42,159,041	-	44,953,840	3,457,988	41,495,852
5	01/05/2025	2,967,033	140,732	42,159,041	39,332,739	-	41,495,852	3,457,988	38,037,865
6	01/06/2025	3,639,068	124,028	39,332,739	35,817,699	-	38,037,865	3,457,988	34,579,877
7	01/07/2025	3,639,068	115,548	35,817,699	32,294,179	-	34,579,877	3,457,988	31,121,889
8	01/08/2025	3,639,068	102,896	32,294,179	28,758,007	-	31,121,889	3,457,988	27,663,902
9	01/09/2025	3,639,068	87,283	28,758,007	25,206,222	-	27,663,902	3,457,988	24,205,914
10	01/10/2025	3,639,068	77,444	25,206,222	21,644,597	-	24,205,914	3,457,988	20,747,926
11	01/11/2025	3,639,068	62,566	21,644,597	18,068,095	-	20,747,926	3,457,988	17,289,938
12	01/12/2025	3,639,068	51,812	18,068,095	14,480,839	-	17,289,938	3,457,988	13,831,951
1	01/01/2026	3,639,068	38,931	14,480,839	10,880,701	-	13,831,951	3,457,988	10,373,963
2	01/02/2026	3,639,068	23,483	10,880,701	7,265,116	-	10,373,963	3,457,988	6,915,975
3	01/03/2026	3,639,068	13,021	7,265,116	3,639,068	-	6,915,975	3,457,988	3,457,988
4	01/04/2026	3,639,068	0	3,639,068	0	(0)	3,457,988	3,457,988	(0)

Contrato 142258 "Torre Optima" - Parking  
 Meses 52  
 Renta mensual \$ 7,121.41  
 Renta Incremento \$ 7,712.49  
 Renta Aniversario \$ 7,197.26  
 Pagos Anticipados  
 Tasa anual 4.31%

Depósito en Garantía  
Moneda

\$ -  
Dólares USD

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
1	01/01/2022	7,121	1,283	364,312	358,473	339,032	6,520	332,512	20.53	20.53	20.48	20.74
2	01/02/2022	7,121	1,139	358,473	352,491	332,512	6,520	325,992	20.53	20.86	20.48	20.65
3	01/03/2022	7,121	1,240	352,491	346,610	325,992	6,520	319,473	20.53	20.45	20.60	19.99
4	01/04/2022	7,121	1,180	346,610	340,668	319,473	6,520	338,586	20.53	19.86	20.04	20.57
5	01/05/2022	7,197	1,197	340,668	334,668	338,586	7,054	331,532	20.53	20.57	20.11	19.60
6	01/06/2022	7,712	1,136	334,668	328,092	331,532	7,054	324,478	20.53	19.50	19.97	19.98
7	01/07/2022	7,712	1,150	328,092	321,530	324,478	7,054	317,424	20.53	20.14	20.53	20.38
8	01/08/2022	7,712	1,127	321,530	314,944	317,424	7,054	310,370	20.53	20.38	20.13	19.99
9	01/09/2022	7,712	1,068	314,944	308,299	310,370	7,054	303,316	20.53	20.15	20.06	20.31
10	01/10/2022	7,712	1,079	308,299	301,666	303,316	7,054	296,262	20.53	20.19	20.02	19.84
11	01/11/2022	7,712	1,021	301,666	294,975	296,262	7,054	289,208	20.53	19.83	19.50	19.33
12	01/12/2022	7,712	1,032	294,975	288,294	289,208	7,054	282,155	20.53	19.22	19.58	19.5089
1	01/01/2023	7,712	1,008	288,294	281,589	282,155	7,054	275,101	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2023	7,712	888	281,589	274,765	275,101	7,054	268,047	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2023	7,712	959	274,765	268,011	268,047	7,054	260,993	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2023	7,712	904	268,011	261,203	260,993	7,054	253,939	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2023	7,712	910	261,203	254,401	253,939	7,054	246,885	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2023	7,712	857	254,401	247,545	246,885	7,054	239,831	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2023	7,712	861	247,545	240,694	239,831	7,054	232,778	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2023	7,712	837	240,694	233,818	232,778	7,054	225,724	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2023	7,712	786	233,818	226,891	225,724	7,054	218,670	20.53	19.22	19.58	19.51

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
10	01/10/2023	7,712	787	226,891	219,966	218,670	7,054	211,616	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2023	7,712	738	219,966	212,991	211,616	7,054	204,562	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2023	7,712	737	212,991	206,016	204,562	7,054	197,508	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2024	7,712	712	206,016	199,015	197,508	7,054	190,454	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2024	7,712	643	199,015	191,945	190,454	7,054	183,400	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2024	7,712	662	191,945	184,894	183,400	7,054	176,347	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2024	7,712	616	184,894	177,798	176,347	7,054	169,293	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2024	7,712	611	177,798	170,696	169,293	7,054	162,239	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2024	7,712	566	170,696	163,550	162,239	7,054	155,185	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2024	7,712	560	163,550	156,397	155,185	7,054	148,131	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2024	7,712	534	156,397	149,218	148,131	7,054	141,077	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2024	7,712	492	149,218	141,997	141,077	7,054	134,023	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2024	7,712	482	141,997	134,767	134,023	7,054	126,970	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2024	7,712	441	134,767	127,496	126,970	7,054	119,916	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2024	7,712	430	127,496	120,214	119,916	7,054	112,862	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2025	7,712	404	120,214	112,905	112,862	7,054	105,808	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2025	7,712	341	112,905	105,534	105,808	7,054	98,754	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2025	7,712	351	105,534	98,173	98,754	7,054	91,700	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2025	7,712	314	98,173	90,774	91,700	7,054	84,646	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2025	7,712	298	90,774	83,360	84,646	7,054	77,593	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2025	7,712	263	83,360	75,911	77,593	7,054	70,539	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2025	7,712	245	75,911	68,443	70,539	7,054	63,485	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2025	7,712	218	68,443	60,949	63,485	7,054	56,431	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2025	7,712	185	60,949	53,421	56,431	7,054	49,377	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2025	7,712	164	53,421	45,873	49,377	7,054	42,323	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2025	7,712	133	45,873	38,293	42,323	7,054	35,269	20.53	19.22	19.58	19.51

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
12	01/12/2025	7,712	110	38,293	30,690	35,269	7,054	28,215	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2026	7,712	83	30,690	23,060	28,215	7,054	21,162	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2026	7,712	50	23,060	15,397	21,162	7,054	14,108	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2026	7,712	28	15,397	7,712	14,108	7,054	7,054	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2026	7,712	0	7,712	0	7,054	7,054	(0)	20.53	19.22	19.58	19.51

Conversión a pesos mexicanos considerando los tipos de cambio publicados por Banco de México – Banxico.

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN				Activo por Derecho de Uso MXN			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
1	01/01/2022	146,206	24,413	6,960,499	6,907,980	(69,275)	6,960,499	133,856	6,826,643
2	01/02/2022	148,550	21,654	6,907,980	6,754,156	26,927	6,826,643	133,856	6,692,787
3	01/03/2022	145,608	23,666	6,754,156	6,419,449	212,765	6,692,787	133,856	6,558,931
4	01/04/2022	141,454	21,866	6,419,449	6,479,326	(179,464)	6,558,931	133,856	6,952,266
5	01/05/2022	148,026	24,084	7,006,516	6,558,322	324,252	6,952,266	144,839	6,807,427
6	01/06/2022	150,357	22,684	6,558,322	6,556,813	(126,164)	6,807,427	144,839	6,662,588
7	01/07/2022	155,363	23,619	6,556,813	6,552,065	(126,996)	6,662,588	144,839	6,517,749
8	01/08/2022	157,164	22,679	6,552,065	6,297,147	120,434	6,517,749	144,839	6,372,910
9	01/09/2022	155,380	21,420	6,297,147	6,260,259	(97,072)	6,372,910	144,839	6,228,071
10	01/10/2022	155,736	21,613	6,260,259	5,983,996	142,140	6,228,071	144,839	6,083,232
11	01/11/2022	152,941	19,915	5,983,996	5,700,389	150,581	6,083,232	144,839	5,938,393
12	01/12/2022	148,203	20,199	5,700,389	5,624,296	(51,912)	5,938,393	144,839	5,793,555
1	01/01/2023	150,462	19,656	5,624,296	5,493,490	-	5,793,555	144,839	5,648,716

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN					Activo por Derecho de Uso MXN		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
2	01/02/2023	150,462	17,326	5,493,490	5,360,354	-	5,648,716	144,839	5,503,877
3	01/03/2023	150,462	18,708	5,360,354	5,228,599	-	5,503,877	144,839	5,359,038
4	01/04/2023	150,462	17,646	5,228,599	5,095,783	-	5,359,038	144,839	5,214,199
5	01/05/2023	150,462	17,758	5,095,783	4,963,078	-	5,214,199	144,839	5,069,360
6	01/06/2023	150,462	16,723	4,963,078	4,829,339	-	5,069,360	144,839	4,924,521
7	01/07/2023	150,462	16,801	4,829,339	4,695,678	-	4,924,521	144,839	4,779,683
8	01/08/2023	150,462	16,321	4,695,678	4,561,537	-	4,779,683	144,839	4,634,844
9	01/09/2023	150,462	15,328	4,561,537	4,426,402	-	4,634,844	144,839	4,490,005
10	01/10/2023	150,462	15,354	4,426,402	4,291,294	-	4,490,005	144,839	4,345,166
11	01/11/2023	150,462	14,389	4,291,294	4,155,220	-	4,345,166	144,839	4,200,327
12	01/12/2023	150,462	14,380	4,155,220	4,019,139	-	4,200,327	144,839	4,055,488
1	01/01/2024	150,462	13,892	4,019,139	3,882,568	-	4,055,488	144,839	3,910,649
2	01/02/2024	150,462	12,535	3,882,568	3,744,641	-	3,910,649	144,839	3,765,811
3	01/03/2024	150,462	12,906	3,744,641	3,607,085	-	3,765,811	144,839	3,620,972
4	01/04/2024	150,462	12,011	3,607,085	3,468,634	-	3,620,972	144,839	3,476,133
5	01/05/2024	150,462	11,915	3,468,634	3,330,087	-	3,476,133	144,839	3,331,294
6	01/06/2024	150,462	11,049	3,330,087	3,190,673	-	3,331,294	144,839	3,186,455
7	01/07/2024	150,462	10,917	3,190,673	3,051,128	-	3,186,455	144,839	3,041,616
8	01/08/2024	150,462	10,416	3,051,128	2,911,082	-	3,041,616	144,839	2,896,777
9	01/09/2024	150,462	9,593	2,911,082	2,770,212	-	2,896,777	144,839	2,751,938
10	01/10/2024	150,462	9,407	2,770,212	2,629,157	-	2,751,938	144,839	2,607,100
11	01/11/2024	150,462	8,613	2,629,157	2,487,308	-	2,607,100	144,839	2,462,261
12	01/12/2024	150,462	8,391	2,487,308	2,345,237	-	2,462,261	144,839	2,317,422
1	01/01/2025	150,462	7,881	2,345,237	2,202,656	-	2,317,422	144,839	2,172,583

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN					Activo por Derecho de Uso MXN		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
2	01/02/2025	150,462	6,655	2,202,656	2,058,848	-	2,172,583	144,839	2,027,744
3	01/03/2025	150,462	6,853	2,058,848	1,915,239	-	2,027,744	144,839	1,882,905
4	01/04/2025	150,462	6,132	1,915,239	1,770,909	-	1,882,905	144,839	1,738,066
5	01/05/2025	150,462	5,819	1,770,909	1,626,265	-	1,738,066	144,839	1,593,228
6	01/06/2025	150,462	5,128	1,626,265	1,480,931	-	1,593,228	144,839	1,448,389
7	01/07/2025	150,462	4,777	1,480,931	1,335,246	-	1,448,389	144,839	1,303,550
8	01/08/2025	150,462	4,254	1,335,246	1,189,039	-	1,303,550	144,839	1,158,711
9	01/09/2025	150,462	3,609	1,189,039	1,042,185	-	1,158,711	144,839	1,013,872
10	01/10/2025	150,462	3,202	1,042,185	894,925	-	1,013,872	144,839	869,033
11	01/11/2025	150,462	2,587	894,925	747,050	-	869,033	144,839	724,194
12	01/12/2025	150,462	2,142	747,050	598,730	-	724,194	144,839	579,355
1	01/01/2026	150,462	1,610	598,730	449,877	-	579,355	144,839	434,517
2	01/02/2026	150,462	971	449,877	300,386	-	434,517	144,839	289,678
3	01/03/2026	150,462	538	300,386	150,462	-	289,678	144,839	144,839
4	01/04/2026	150,462	0	150,462	0	(0)	144,839	144,839	(0)



Contrato	515737 “Torre Comercial America” – Renta
Meses	33
Renta mensual	\$ 3,151.00
Renta Incremento	\$ 3,419.62
Pagos	Anticipados
Tasa anual	4.01%
Depósito en Garantía	\$ -
Moneda	Dólares USD

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
1	01/01/2022	3,151	342	105,282	102,473	98,728	2,992	95,736	20.53	20.53	20.48	20.74
2	01/02/2022	3,151	300	102,473	99,622	95,736	2,992	92,745	20.53	20.86	20.48	20.65
3	01/03/2022	3,151	323	99,622	96,793	92,745	2,992	89,753	20.53	20.45	20.60	19.99
4	01/04/2022	3,151	303	96,793	93,945	89,753	2,992	86,761	20.53	19.86	20.04	20.57
5	01/05/2022	3,151	304	93,945	91,098	86,761	2,992	83,769	20.53	20.57	20.11	19.60
6	01/06/2022	3,151	285	91,098	88,232	83,769	2,992	80,777	20.53	19.50	19.97	19.98
7	01/07/2022	3,151	285	88,232	85,365	80,777	2,992	84,491	20.53	20.14	20.53	20.38
8	01/08/2022	3,420	274	85,365	82,220	84,491	3,250	81,242	20.53	20.38	20.13	19.99
9	01/09/2022	3,420	255	82,220	79,055	81,242	3,250	77,992	20.53	20.15	20.06	20.31
10	01/10/2022	3,420	253	79,055	75,888	77,992	3,250	74,742	20.53	20.19	20.02	19.84
11	01/11/2022	3,420	235	75,888	72,703	74,742	3,250	71,493	20.53	19.83	19.50	19.33

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
12	01/12/2022	3,420	232	72,703	69,515	71,493	3,250	68,243	20.53	19.22	19.58	19.5089
1	01/01/2023	3,420	221	69,515	66,317	68,243	3,250	64,993	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2023	3,420	190	66,317	63,087	64,993	3,250	61,744	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2023	3,420	200	63,087	59,867	61,744	3,250	58,494	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2023	3,420	183	59,867	56,630	58,494	3,250	55,244	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2023	3,420	178	56,630	53,388	55,244	3,250	51,995	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2023	3,420	162	53,388	50,130	51,995	3,250	48,745	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2023	3,420	156	50,130	46,867	48,745	3,250	45,495	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2023	3,420	145	46,867	43,593	45,495	3,250	42,246	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2023	3,420	130	43,593	40,303	42,246	3,250	38,996	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2023	3,420	123	40,303	37,007	38,996	3,250	35,746	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2023	3,420	109	37,007	33,696	35,746	3,250	32,497	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2023	3,420	101	33,696	30,377	32,497	3,250	29,247	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2024	3,420	90	30,377	27,048	29,247	3,250	25,997	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2024	3,420	74	27,048	23,702	25,997	3,250	22,748	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2024	3,420	68	23,702	20,350	22,748	3,250	19,498	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2024	3,420	55	20,350	16,986	19,498	3,250	16,248	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2024	3,420	45	16,986	13,611	16,248	3,250	12,999	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2024	3,420	33	13,611	10,225	12,999	3,250	9,749	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2024	3,420	23	10,225	6,828	9,749	3,250	6,499	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2024	3,420	11	6,828	3,420	6,499	3,250	3,250	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2024	3,420	(0)	3,420	(0)	3,250	3,250	(0)	20.53	19.22	19.58	19.51

Conversión a pesos mexicanos considerando los tipos de cambio publicados por Banco de México – Banxico.

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN					Activo por Derecho de Uso MXN		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
1	01/01/2022	64,692	6,547	2,026,936	1,988,733	(19,942)	2,026,936	61,422	1,965,513
2	01/02/2022	65,729	5,737	1,988,733	1,921,214	7,528	1,965,513	61,422	1,904,091
3	01/03/2022	64,427	6,192	1,921,214	1,802,983	59,996	1,904,091	61,422	1,842,669
4	01/04/2022	62,589	5,645	1,802,983	1,795,620	(49,582)	1,842,669	61,422	1,781,246
5	01/05/2022	64,807	5,660	1,795,620	1,654,656	81,818	1,781,246	61,422	1,719,824
6	01/06/2022	61,430	5,252	1,654,656	1,629,719	(31,241)	1,719,824	61,422	1,658,402
7	01/07/2022	63,475	5,383	1,629,719	1,602,908	(31,281)	1,658,402	61,422	1,733,626
8	01/08/2022	69,684	5,515	1,739,555	1,643,940	31,446	1,733,626	66,678	1,666,948
9	01/09/2022	68,893	5,116	1,643,940	1,605,274	(25,112)	1,666,948	66,678	1,600,270
10	01/10/2022	69,051	5,065	1,605,274	1,505,358	35,930	1,600,270	66,678	1,533,592
11	01/11/2022	67,812	4,572	1,505,358	1,404,989	37,129	1,533,592	66,678	1,466,914
12	01/12/2022	65,711	4,537	1,404,989	1,356,166	(12,352)	1,466,914	66,678	1,400,236
1	01/01/2023	66,713	4,312	1,356,166	1,293,765	-	1,400,236	66,678	1,333,558
2	01/02/2023	66,713	3,706	1,293,765	1,230,758	-	1,333,558	66,678	1,266,881
3	01/03/2023	66,713	3,893	1,230,758	1,167,937	-	1,266,881	66,678	1,200,203
4	01/04/2023	66,713	3,564	1,167,937	1,104,788	-	1,200,203	66,678	1,133,525
5	01/05/2023	66,713	3,471	1,104,788	1,041,546	-	1,133,525	66,678	1,066,847
6	01/06/2023	66,713	3,155	1,041,546	977,988	-	1,066,847	66,678	1,000,169
7	01/07/2023	66,713	3,047	977,988	914,322	-	1,000,169	66,678	933,491

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN					Activo por Derecho de Uso MXN		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
8	01/08/2023	66,713	2,834	914,322	850,444	-	933,491	66,678	866,813
9	01/09/2023	66,713	2,536	850,444	786,267	-	866,813	66,678	800,135
10	01/10/2023	66,713	2,406	786,267	721,960	-	800,135	66,678	733,457
11	01/11/2023	66,713	2,120	721,960	657,368	-	733,457	66,678	666,779
12	01/12/2023	66,713	1,975	657,368	592,630	-	666,779	66,678	600,101
1	01/01/2024	66,713	1,759	592,630	527,675	-	600,101	66,678	533,423
2	01/02/2024	66,713	1,442	527,675	462,404	-	533,423	66,678	466,745
3	01/03/2024	66,713	1,323	462,404	397,015	-	466,745	66,678	400,068
4	01/04/2024	66,713	1,069	397,015	331,370	-	400,068	66,678	333,390
5	01/05/2024	66,713	885	331,370	265,542	-	333,390	66,678	266,712
6	01/06/2024	66,713	643	265,542	199,473	-	266,712	66,678	200,034
7	01/07/2024	66,713	444	199,473	133,204	-	200,034	66,678	133,356
8	01/08/2024	66,713	222	133,204	66,713	-	133,356	66,678	66,678
9	01/09/2024	66,713	(0)	66,713	(0)	0	66,678	66,678	(0)

Contrato 515737 "Torre Comercial America" - Parking  
 Meses 33  
 Renta mensual \$ 1,400  
 Pagos Anticipados  
 Tasa anual 1.38%  
 Tasa Efectiva Mensual 0.114%  
 Moneda Pesos MXN

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento				Activo por Derecho de Uso		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
1	01/01/2022	1,400	51	45,367	44,018	45,367	1,375	43,992
2	01/02/2022	1,400	45	44,018	42,663	43,992	1,375	42,618
3	01/03/2022	1,400	48	42,663	41,311	42,618	1,375	41,243
4	01/04/2022	1,400	45	41,311	39,956	41,243	1,375	39,868
5	01/05/2022	1,400	45	39,956	38,601	39,868	1,375	38,493
6	01/06/2022	1,400	42	38,601	37,243	38,493	1,375	37,119
7	01/07/2022	1,400	42	37,243	35,885	37,119	1,375	35,744
8	01/08/2022	1,400	40	35,885	34,525	35,744	1,375	34,369
9	01/09/2022	1,400	37	34,525	33,162	34,369	1,375	32,994
10	01/10/2022	1,400	37	33,162	31,799	32,994	1,375	31,620
11	01/11/2022	1,400	34	31,799	30,434	31,620	1,375	30,245
12	01/12/2022	1,400	34	30,434	29,067	30,245	1,375	28,870
1	01/01/2023	1,400	32	29,067	27,700	28,870	1,375	27,495
2	01/02/2023	1,400	28	27,700	26,327	27,495	1,375	26,120
3	01/03/2023	1,400	29	26,327	24,956	26,120	1,375	24,746

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento				Activo por Derecho de Uso		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
4	01/04/2023	1,400	27	24,956	23,583	24,746	1,375	23,371
5	01/05/2023	1,400	26	23,583	22,209	23,371	1,375	21,996
6	01/06/2023	1,400	23	22,209	20,832	21,996	1,375	20,621
7	01/07/2023	1,400	23	20,832	19,455	20,621	1,375	19,247
8	01/08/2023	1,400	21	19,455	18,076	19,247	1,375	17,872
9	01/09/2023	1,400	19	18,076	16,695	17,872	1,375	16,497
10	01/10/2023	1,400	18	16,695	15,312	16,497	1,375	15,122
11	01/11/2023	1,400	16	15,312	13,928	15,122	1,375	13,748
12	01/12/2023	1,400	15	13,928	12,543	13,748	1,375	12,373
1	01/01/2024	1,400	13	12,543	11,156	12,373	1,375	10,998
2	01/02/2024	1,400	11	11,156	9,766	10,998	1,375	9,623
3	01/03/2024	1,400	10	9,766	8,376	9,623	1,375	8,249
4	01/04/2024	1,400	8	8,376	6,984	8,249	1,375	6,874
5	01/05/2024	1,400	7	6,984	5,590	6,874	1,375	5,499
6	01/06/2024	1,400	5	5,590	4,195	5,499	1,375	4,124
7	01/07/2024	1,400	3	4,195	2,798	4,124	1,375	2,750
8	01/08/2024	1,400	2	2,798	1,400	2,750	1,375	1,375
9	01/09/2024	1,400	0	1,400	0	1,375	1,375	(0)

Contrato 516170 "Mexico DR Site – Data Center  
 Meses 45  
 Renta mensual 15,920.84  
 Renta Incremento 17,084.65  
 Pagos Anticipados  
 Tasa anual 4.21%  
 Depósito en Garantía \$ -  
 Moneda Dólares USD

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
1	01/01/2022	15,921	2,411	703,254	689,744	664,977	14,777	650,200	20.53	20.53	20.48	20.74
2	01/02/2022	15,921	2,134	689,744	675,958	650,200	14,777	635,423	20.53	20.86	20.48	20.65
3	01/03/2022	15,921	2,315	675,958	662,352	635,423	14,777	620,646	20.53	20.45	20.60	19.99
4	01/04/2022	15,921	2,194	662,352	648,625	620,646	14,777	605,868	20.53	19.86	20.04	20.57
5	01/05/2022	15,921	2,219	648,625	634,923	605,868	14,777	591,091	20.53	20.57	20.11	19.60
6	01/06/2022	15,921	2,101	634,923	621,104	591,091	14,777	576,314	20.53	19.50	19.97	19.98
7	01/07/2022	15,921	2,123	621,104	607,305	576,314	14,777	561,536	20.53	20.14	20.53	20.38
8	01/08/2022	15,921	2,074	607,305	593,459	561,536	14,777	546,759	20.53	20.38	20.13	19.99
9	01/09/2022	15,921	1,960	593,459	579,498	546,759	14,777	571,457	20.53	20.15	20.06	20.31
10	01/10/2022	17,085	1,973	579,498	564,386	571,457	15,874	555,584	20.53	20.19	20.02	19.84
11	01/11/2022	17,085	1,858	564,386	549,159	555,584	15,874	539,710	20.53	19.83	19.50	19.33
12	01/12/2022	17,085	1,866	549,159	533,941	539,710	15,874	523,836	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2023	17,085	1,813	533,941	518,669	523,836	15,874	507,962	20.53	19.22	19.58	19.51

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
2	01/02/2023	17,085	1,589	518,669	503,173	507,962	15,874	492,088	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2023	17,085	1,705	503,173	487,793	492,088	15,874	476,215	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2023	17,085	1,598	487,793	472,306	476,215	15,874	460,341	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2023	17,085	1,597	472,306	456,818	460,341	15,874	444,467	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2023	17,085	1,493	456,818	441,226	444,467	15,874	428,593	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2023	17,085	1,488	441,226	425,629	428,593	15,874	412,719	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2023	17,085	1,433	425,629	409,977	412,719	15,874	396,845	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2023	17,085	1,334	409,977	394,226	396,845	15,874	380,972	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2023	17,085	1,323	394,226	378,465	380,972	15,874	365,098	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2023	17,085	1,227	378,465	362,606	365,098	15,874	349,224	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2023	17,085	1,212	362,606	346,734	349,224	15,874	333,350	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2024	17,085	1,156	346,734	330,805	333,350	15,874	317,476	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2024	17,085	1,029	330,805	314,750	317,476	15,874	301,603	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2024	17,085	1,044	314,750	298,709	301,603	15,874	285,729	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2024	17,085	956	298,709	282,580	285,729	15,874	269,855	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2024	17,085	931	282,580	266,427	269,855	15,874	253,981	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2024	17,085	846	266,427	250,189	253,981	15,874	238,107	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2024	17,085	818	250,189	233,922	238,107	15,874	222,233	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2024	17,085	761	233,922	217,598	222,233	15,874	206,360	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2024	17,085	681	217,598	201,193	206,360	15,874	190,486	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2024	17,085	646	201,193	184,755	190,486	15,874	174,612	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2024	17,085	569	184,755	168,239	174,612	15,874	158,738	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2024	17,085	530	168,239	151,685	158,738	15,874	142,864	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2025	17,085	472	151,685	135,072	142,864	15,874	126,991	20.53	19.22	19.58	19.51



Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
2	01/02/2025	17,085	374	135,072	118,361	126,991	15,874	111,117	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2025	17,085	355	118,361	101,632	111,117	15,874	95,243	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2025	17,085	287	101,632	84,834	95,243	15,874	79,369	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2025	17,085	238	84,834	67,987	79,369	15,874	63,495	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2025	17,085	173	67,987	51,075	63,495	15,874	47,621	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2025	17,085	119	51,075	34,110	47,621	15,874	31,748	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2025	17,085	60	34,110	17,085	31,748	15,874	15,874	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2025	17,085	(0)	17,085	(0)	15,874	15,874	(0)	20.53	19.22	19.58	19.51

Conversión a pesos mexicanos considerando los tipos de cambio publicados por Banco de México – Banxico.

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN				Activo por Derecho de Uso MXN			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
1	01/01/2022	326,863	46,631	13,652,317	13,507,540	(135,454)	13,652,317	303,385	13,348,932
2	01/02/2022	332,104	41,228	13,507,540	13,164,417	52,247	13,348,932	303,385	13,045,547
3	01/03/2022	325,525	44,908	13,164,417	12,470,061	413,738	13,045,547	303,385	12,742,163
4	01/04/2022	316,239	41,348	12,470,061	12,542,289	(347,119)	12,742,163	303,385	12,438,778
5	01/05/2022	327,444	41,898	12,542,289	11,679,281	577,461	12,438,778	303,385	12,135,393
6	01/06/2022	310,382	39,310	11,679,281	11,631,817	(223,607)	12,135,393	303,385	11,832,008
7	01/07/2022	320,714	40,766	11,631,817	11,576,646	(224,777)	11,832,008	303,385	11,528,623
8	01/08/2022	324,432	38,979	11,576,646	11,079,288	211,906	11,528,623	303,385	11,225,238
9	01/09/2022	320,749	36,651	11,079,288	10,965,592	(170,402)	11,225,238	303,385	11,723,436
10	01/10/2022	344,985	39,501	11,767,174	11,195,447	266,243	11,723,436	316,850	11,406,586

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN					Activo por Derecho de Uso MXN		
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
11	01/11/2022	338,794	36,219	11,195,447	10,612,500	280,371	11,406,586	316,850	11,089,737
12	01/12/2022	328,299	36,544	10,612,500	10,416,596	(95,851)	11,089,737	316,850	10,772,887
1	01/01/2023	328,299	35,498	10,416,596	10,118,660	5,136	10,772,887	316,850	10,456,038
2	01/02/2023	328,299	31,110	10,118,660	9,816,352	5,119	10,456,038	316,850	10,139,188
3	01/03/2023	328,299	33,385	9,816,352	9,516,311	5,128	10,139,188	316,850	9,822,338
4	01/04/2023	328,299	31,284	9,516,311	9,214,176	5,120	9,822,338	316,850	9,505,489
5	01/05/2023	328,299	31,265	9,214,176	8,912,023	5,120	9,505,489	316,850	9,188,639
6	01/06/2023	328,299	29,226	8,912,023	8,607,837	5,112	9,188,639	316,850	8,871,789
7	01/07/2023	328,299	29,131	8,607,837	8,303,557	5,112	8,871,789	316,850	8,554,940
8	01/08/2023	328,299	28,059	8,303,557	7,998,210	5,108	8,554,940	316,850	8,238,090
9	01/09/2023	328,299	26,112	7,998,210	7,690,923	5,101	8,238,090	316,850	7,921,241
10	01/10/2023	328,299	25,903	7,690,923	7,383,426	5,100	7,921,241	316,850	7,604,391
11	01/11/2023	328,299	24,018	7,383,426	7,074,053	5,093	7,604,391	316,850	7,287,541
12	01/12/2023	328,299	23,731	7,074,053	6,764,393	5,092	7,287,541	316,850	6,970,692
1	01/01/2024	328,299	22,641	6,764,393	6,453,647	5,088	6,970,692	316,850	6,653,842
2	01/02/2024	328,299	20,154	6,453,647	6,140,424	5,079	6,653,842	316,850	6,336,992
3	01/03/2024	328,299	20,444	6,140,424	5,827,489	5,080	6,336,992	316,850	6,020,143
4	01/04/2024	328,299	18,717	5,827,489	5,512,834	5,074	6,020,143	316,850	5,703,293
5	01/05/2024	328,299	18,235	5,512,834	5,197,698	5,072	5,703,293	316,850	5,386,444
6	01/06/2024	328,299	16,572	5,197,698	4,880,906	5,066	5,386,444	316,850	5,069,594
7	01/07/2024	328,299	16,010	4,880,906	4,563,554	5,063	5,069,594	316,850	4,752,744
8	01/08/2024	328,299	14,893	4,563,554	4,245,089	5,059	4,752,744	316,850	4,435,895
9	01/09/2024	328,299	13,326	4,245,089	3,925,063	5,054	4,435,895	316,850	4,119,045
10	01/10/2024	328,299	12,645	3,925,063	3,604,358	5,051	4,119,045	316,850	3,802,195

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN				Activo por Derecho de Uso MXN			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
11	01/11/2024	328,299	11,144	3,604,358	3,282,158	5,045	3,802,195	316,850	3,485,346
12	01/12/2024	328,299	10,381	3,282,158	2,959,198	5,043	3,485,346	316,850	3,168,496
1	01/01/2025	328,299	9,244	2,959,198	2,635,105	5,038	3,168,496	316,850	2,851,647
2	01/02/2025	328,299	7,318	2,635,105	2,309,094	5,031	2,851,647	316,850	2,534,797
3	01/03/2025	328,299	6,956	2,309,094	1,982,721	5,030	2,534,797	316,850	2,217,947
4	01/04/2025	328,299	5,619	1,982,721	1,655,016	5,025	2,217,947	316,850	1,901,098
5	01/05/2025	328,299	4,653	1,655,016	1,326,350	5,021	1,901,098	316,850	1,584,248
6	01/06/2025	328,299	3,383	1,326,350	996,417	5,017	1,584,248	316,850	1,267,398
7	01/07/2025	328,299	2,335	996,417	665,440	5,013	1,267,398	316,850	950,549
8	01/08/2025	328,299	1,169	665,440	333,303	5,008	950,549	316,850	633,699
9	01/09/2025	328,299	(0)	333,303	(0)	5,004	633,699	316,850	316,850

Contrato 517700 "Mexico DR Site- Recovery Seats"  
 Meses 45.00  
 Renta mensual 13,442.00  
 Renta Incremento 14,424.61  
 Pagos Anticipados  
 Tasa anual 4.21%  
 Depósito en Garantía \$ -  
 Moneda Dólares USD

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
1	01/01/2022	13,442	2,035	593,759	582,353	561,442	12,476	548,965	20.53	20.53	20.48	20.74
2	01/02/2022	13,442	1,802	582,353	570,713	548,965	12,476	536,489	20.53	20.86	20.48	20.65
3	01/03/2022	13,442	1,955	570,713	559,225	536,489	12,476	524,012	20.53	20.45	20.60	19.99
4	01/04/2022	13,442	1,852	559,225	547,636	524,012	12,476	511,536	20.53	19.86	20.04	20.57
5	01/05/2022	13,442	1,874	547,636	536,067	511,536	12,476	499,059	20.53	20.57	20.11	19.60
6	01/06/2022	13,442	1,774	536,067	524,399	499,059	12,476	486,583	20.53	19.50	19.97	19.98
7	01/07/2022	13,442	1,792	524,399	512,749	486,583	12,476	474,106	20.53	20.14	20.53	20.38
8	01/08/2022	13,442	1,751	512,749	501,059	474,106	12,476	461,630	20.53	20.38	20.13	19.99
9	01/09/2022	13,442	1,655	501,059	489,272	461,630	12,476	482,483	20.53	20.15	20.06	20.31
10	01/10/2022	14,425	1,666	489,272	476,513	482,483	13,402	469,081	20.53	20.19	20.02	19.84
11	01/11/2022	14,425	1,568	476,513	463,656	469,081	13,402	455,678	20.53	19.83	19.50	19.33
12	01/12/2022	14,425	1,576	463,656	450,807	455,678	13,402	442,276	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2023	14,425	1,531	450,807	437,913	442,276	13,402	428,874	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2023	14,425	1,341	437,913	424,830	428,874	13,402	415,471	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2023	14,425	1,439	424,830	411,845	415,471	13,402	402,069	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2023	14,425	1,349	411,845	398,769	402,069	13,402	388,667	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2023	14,425	1,348	398,769	385,693	388,667	13,402	375,264	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2023	14,425	1,260	385,693	372,528	375,264	13,402	361,862	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2023	14,425	1,256	372,528	359,360	361,862	13,402	348,460	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2023	14,425	1,210	359,360	346,145	348,460	13,402	335,058	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2023	14,425	1,126	346,145	332,846	335,058	13,402	321,655	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2023	14,425	1,117	332,846	319,538	321,655	13,402	308,253	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2023	14,425	1,036	319,538	306,149	308,253	13,402	294,851	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2023	14,425	1,023	306,149	292,748	294,851	13,402	281,448	20.53	19.22	19.58	19.51

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento USD				Activo por Derecho de Uso USD			Tipos de Cambio			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final	TC Histórico	Pago	TC Promedio	TC Cierre
1	01/01/2024	14,425	976	292,748	279,300	281,448	13,402	268,046	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2024	14,425	869	279,300	265,744	268,046	13,402	254,644	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2024	14,425	881	265,744	252,201	254,644	13,402	241,241	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2024	14,425	807	252,201	238,583	241,241	13,402	227,839	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2024	14,425	786	238,583	224,945	227,839	13,402	214,437	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2024	14,425	715	224,945	211,235	214,437	13,402	201,035	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2024	14,425	690	211,235	197,501	201,035	13,402	187,632	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2024	14,425	642	197,501	183,718	187,632	13,402	174,230	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2024	14,425	575	183,718	169,868	174,230	13,402	160,828	20.53	19.22	19.58	19.51
10	01/10/2024	14,425	545	169,868	155,989	160,828	13,402	147,425	20.53	19.22	19.58	19.51
11	01/11/2024	14,425	480	155,989	142,045	147,425	13,402	134,023	20.53	19.22	19.58	19.51
12	01/12/2024	14,425	448	142,045	128,068	134,023	13,402	120,621	20.53	19.22	19.58	19.51
1	01/01/2025	14,425	399	128,068	114,042	120,621	13,402	107,218	20.53	19.22	19.58	19.51
2	01/02/2025	14,425	316	114,042	99,932	107,218	13,402	93,816	20.53	19.22	19.58	19.51
3	01/03/2025	14,425	300	99,932	85,808	93,816	13,402	80,414	20.53	19.22	19.58	19.51
4	01/04/2025	14,425	242	85,808	71,625	80,414	13,402	67,012	20.53	19.22	19.58	19.51
5	01/05/2025	14,425	201	71,625	57,401	67,012	13,402	53,609	20.53	19.22	19.58	19.51
6	01/06/2025	14,425	146	57,401	43,123	53,609	13,402	40,207	20.53	19.22	19.58	19.51
7	01/07/2025	14,425	101	43,123	28,799	40,207	13,402	26,805	20.53	19.22	19.58	19.51
8	01/08/2025	14,425	50	28,799	14,425	26,805	13,402	13,402	20.53	19.22	19.58	19.51
9	01/09/2025	14,425	(0)	14,425	(0)	13,402	13,402	0	20.53	19.22	19.58	19.51

Conversión a pesos mexicanos considerando los tipos de cambio publicados por Banco de México – Banxico.

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN				Activo por Derecho de Uso MXN			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
1	01/01/2022	275,971	39,371	11,526,681	11,404,445	(114,364)	11,526,681	256,148	11,270,533
2	01/02/2022	280,396	34,809	11,404,445	11,114,746	44,112	11,270,533	256,148	11,014,384
3	01/03/2022	274,842	37,916	11,114,746	10,528,499	349,320	11,014,384	256,148	10,758,236
4	01/04/2022	267,001	34,910	10,528,499	10,589,482	(293,073)	10,758,236	256,148	10,502,087
5	01/05/2022	276,462	35,375	10,589,482	9,860,843	487,552	10,502,087	256,148	10,245,939
6	01/06/2022	262,056	33,190	9,860,843	9,820,769	(188,792)	10,245,939	256,148	9,989,790
7	01/07/2022	270,780	34,419	9,820,769	9,774,188	(189,780)	9,989,790	256,148	9,733,642
8	01/08/2022	273,918	32,910	9,774,188	9,354,267	178,912	9,733,642	256,148	9,477,493
9	01/09/2022	270,809	30,944	9,354,267	9,258,273	(143,871)	9,477,493	256,148	9,898,125
10	01/10/2022	291,272	33,350	9,935,053	9,452,342	224,790	9,898,125	267,517	9,630,608
11	01/11/2022	286,044	30,580	9,452,342	8,960,159	236,718	9,630,608	267,517	9,363,091
12	01/12/2022	277,183	30,854	8,960,159	8,794,756	(80,927)	9,363,091	267,517	9,095,574
1	01/01/2023	277,183	29,971	8,794,756	8,543,208	4,336	9,095,574	267,517	8,828,057
2	01/02/2023	277,183	26,267	8,543,208	8,287,969	4,322	8,828,057	267,517	8,560,540
3	01/03/2023	277,183	28,187	8,287,969	8,034,644	4,330	8,560,540	267,517	8,293,023
4	01/04/2023	277,183	26,413	8,034,644	7,779,551	4,323	8,293,023	267,517	8,025,506
5	01/05/2023	277,183	26,397	7,779,551	7,524,442	4,323	8,025,506	267,517	7,757,989
6	01/06/2023	277,183	24,675	7,524,442	7,267,617	4,316	7,757,989	267,517	7,490,473
7	01/07/2023	277,183	24,595	7,267,617	7,010,713	4,316	7,490,473	267,517	7,222,956
8	01/08/2023	277,183	23,691	7,010,713	6,752,907	4,313	7,222,956	267,517	6,955,439
9	01/09/2023	277,183	22,047	6,752,907	6,493,464	4,307	6,955,439	267,517	6,687,922
10	01/10/2023	277,183	21,870	6,493,464	6,233,844	4,306	6,687,922	267,517	6,420,405

Mes	Fecha	Pasivo por Arrendamiento MXN				Activo por Derecho de Uso MXN			
		Pago	Intereses	NPV	Saldo Final	Ganancia (pérdida) Cambiaria	Saldo Activo	Gasto por Depreciación	Saldo Final
11	01/11/2023	277,183	20,278	6,233,844	5,972,639	4,300	6,420,405	267,517	6,152,888
12	01/12/2023	277,183	20,036	5,972,639	5,711,193	4,299	6,152,888	267,517	5,885,371
1	01/01/2024	277,183	19,116	5,711,193	5,448,829	4,296	5,885,371	267,517	5,617,854
2	01/02/2024	277,183	17,016	5,448,829	5,184,374	4,288	5,617,854	267,517	5,350,338
3	01/03/2024	277,183	17,261	5,184,374	4,920,163	4,289	5,350,338	267,517	5,082,821
4	01/04/2024	277,183	15,803	4,920,163	4,654,499	4,284	5,082,821	267,517	4,815,304
5	01/05/2024	277,183	15,396	4,654,499	4,388,429	4,282	4,815,304	267,517	4,547,787
6	01/06/2024	277,183	13,992	4,388,429	4,120,960	4,277	4,547,787	267,517	4,280,270
7	01/07/2024	277,183	13,517	4,120,960	3,853,019	4,275	4,280,270	267,517	4,012,753
8	01/08/2024	277,183	12,574	3,853,019	3,584,138	4,272	4,012,753	267,517	3,745,236
9	01/09/2024	277,183	11,252	3,584,138	3,313,940	4,267	3,745,236	267,517	3,477,719
10	01/10/2024	277,183	10,676	3,313,940	3,043,168	4,265	3,477,719	267,517	3,210,203
11	01/11/2024	277,183	9,409	3,043,168	2,771,133	4,260	3,210,203	267,517	2,942,686
12	01/12/2024	277,183	8,765	2,771,133	2,498,458	4,257	2,942,686	267,517	2,675,169
1	01/01/2025	277,183	7,805	2,498,458	2,224,826	4,254	2,675,169	267,517	2,407,652
2	01/02/2025	277,183	6,179	2,224,826	1,949,573	4,248	2,407,652	267,517	2,140,135
3	01/03/2025	277,183	5,873	1,949,573	1,674,016	4,247	2,140,135	267,517	1,872,618
4	01/04/2025	277,183	4,744	1,674,016	1,397,334	4,243	1,872,618	267,517	1,605,101
5	01/05/2025	277,183	3,929	1,397,334	1,119,840	4,240	1,605,101	267,517	1,337,584
6	01/06/2025	277,183	2,856	1,119,840	841,278	4,236	1,337,584	267,517	1,070,068
7	01/07/2025	277,183	1,971	841,278	561,833	4,232	1,070,068	267,517	802,551
8	01/08/2025	277,183	987	561,833	281,408	4,229	802,551	267,517	535,034
9	01/09/2025	277,183	(0)	281,408	(0)	4,225	535,034	267,517	267,517

\*\*\*\*

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Roberto Napoleón Proaño Mena, con C.C: # 1717872095 autor del trabajo de titulación: “*Análisis de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 “NIF D-5” (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco Mexicano ABC*”, previo a la obtención del grado de **MAGISTER EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN GESTIÓN TRIBUTARIA** en la Universidad Católica de Santiagode Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 04 de marzo de 2024



Nombre: Roberto Napoleón Proaño Mena

C.C: 1717872095



**REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Análisis de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 "NIF D-5" (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco Mexicano ABC		
<b>AUTOR:</b>	Roberto Napoleón Proaño Mena, Ing.		
<b>REVISOR/TUTOR:</b>	Mgtr. Héctor Gabriel Gavilánez Ibarra, Ing. CPA.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria		
<b>FECHA PUBLICACIÓN:</b>	04 de marzo del 2024.	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	75
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Teoría Contable y sistemas de la información		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Arrendamientos; Activo por derecho de uso; Pasivo por arrendamiento; Norma de Información Financiera D-5		

**RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):**

El objetivo de este estudio de caso es analizar la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 "NIF D-5" (Norma Internacional de Información Financiera 16 – NIIF 16) en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC para identificar las posibles brechas y errores en la implementación de la norma contable y evaluar su causa raíz para generar una propuesta de valor. La investigación será de tipo descriptivo ya que busca especificar las propiedades, las características y los resultados de la implementación de la Norma de Información Financiera D-5 "NIF D-5" en el Banco ABC S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ABC. El levantamiento de información se realizará in situ a partir de las hojas de cálculo y documentación soporte elaboradas por el personal del Banco que fueron diseñadas y utilizadas para determinar y cuantificar los efectos de la implementación de la Norma en cuestión. La información será sometida a un proceso de análisis a luz de los requerimientos de la "NIF D-5" para determinar su cumplimiento e identificar posibles brechas partiendo de la evaluación de la implementación realizada por el Banco, su cumplimiento normativo y los criterios técnicos aplicados, para posteriormente poder desafiar dicha implementación y realizar un análisis y cálculos independientes que permitan cuantificar las diferencias (en caso de existir), entender su causa raíz y proponer los ajustes que llevaran al cumplimiento de la norma en cuestión por parte del Banco, para que la información financiera de este rubro particular sea precisa y relevante para sus usuarios.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	SI	NO
<b>CONTACTO CON AUTOR:</b>	<b>Teléfono:</b> +52 66 22219409	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:roberto.proano01@cu.ucsg.edu.ec">roberto.proano01@cu.ucsg.edu.ec</a> <a href="mailto:robertoproanomona@gmail.com">robertoproanomona@gmail.com</a>
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Mercedes Baño Hifóng	
	<b>Teléfono:</b> +593-4- 3804600 ext. 2767	
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:maria.bano@cu.ucsg.edu.ec">maria.bano@cu.ucsg.edu.ec</a>	

**SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA**

<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	