

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	45
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante .....	59
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto .....	61
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	62
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	63
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual .....	65
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior .....	66
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto .....	67
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	71
[800500] Notas - Lista de notas .....	73
[800600] Notas - Lista de políticas contables .....	132
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34.....	158

## [105000] Comentarios de la Administración

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



**BEEL**  
INFRASTRUCTURE  
PARTNERS

**Actinver**

Beel Infra, S.A.P.I. de C.V.

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

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

#### REPORTE TRIMESTRAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES PRESENTADO POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

<b>Fiduciario:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
<b>Fideicomitente:</b>	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V. (" <b>Beel Infra</b> " y en su calidad de fideicomitente, el " <b>Fideicomitente</b> ").
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los tenedores de los Certificados Bursátiles (los " <b>Tenedores</b> ").
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V. (en dicha calidad el " <b>Fideicomisario en Segundo Lugar</b> ").
<b>Administrador:</b>	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., exclusivamente en su calidad de administrador conforme el Contrato de Administración (el " <b>Administrador</b> ").
<b>Terceros Relevantes:</b>	No existe tercero relevante que reciba pago por parte del Fideicomiso.
<b>Tipo de Instrumento:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1 fracción I, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores.
<b>Clave de Pizarra de los Certificados Serie A:</b>	"BEELICK 20".
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal.
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal, pero su precio

	de colocación estará expresado en Pesos.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00 M.N. por cada Certificado Bursátil, en el entendido que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.
<b>Número total de Certificados:</b>	El número total de Certificados que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.
<b>Número de Certificados Serie A de la Emisión Inicial:</b>	3,700,000 de Certificados Serie A.
<b>Monto Máximo de la Emisión:</b>	\$11,850,000,000.00 de Pesos.
<b>Monto de la Emisión Inicial de Certificados Serie A:</b>	\$370,000,000.00 de Pesos.
<b>Monto Máximo de los Certificados Serie A (considerando las Llamadas de Capital):</b>	\$1,850,000,000.00 de Pesos
<b>Recursos Netos del Monto Inicial de la Emisión:</b>	\$352,493,677.37 M.N. como recursos netos de la Emisión Inicial. Para conocer los gastos desglosados relacionados con la oferta.
<b>Fecha de la Oferta Pública:</b>	28 de octubre de 2020.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	3 de noviembre de 2020.
<b>Precio de colocación de los Certificados Serie A en la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie A:</b>	\$50.00 (cincuenta Pesos) por cada Certificado Serie A
<b>Numero de Certificados Adicionales Serie A de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie A efectivamente suscritos:</b>	1,009,992 (un millón nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados Serie A
<b>Monto de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie A efectivamente suscrito:</b>	\$50,499,600.00 (cincuenta millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos Pesos)
<b>Número de Certificados Serie A que se emitieron con motivo de la</b>	7,999,989 (siete millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y nueve) Certificados Serie A

**Segunda Llamada de  
Capital:**

**Monto de la Segunda  
Emisión Subsecuente  
de Certificados Serie A  
efectivamente suscrito:**

\$199,999,725.00 (ciento noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos veinticinco Pesos)

**Monto total de la  
Emisión (considerando  
el**

**Monto Inicial de la  
Emisión de Certificados**

**Serie A, así como los  
Montos Adicionales**

\$620,499,325.00 (seiscientos veinte millones cuatrocientos noventa y nueve mil trescientos veinticinco Pesos)

**de la Emisión  
correspondientes a la**

**primera Llamada de  
Capital y a la Segunda**

**Llamada de Capital):**

**Número de Certificados  
Serie A que se emitieron  
con motivo de la  
Tercera Llamada de  
Capital:**

19,999,988.00 (diecinueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho Pesos)

**Monto de la Tercera  
Emisión Subsecuente  
de Certificados Serie A  
efectivamente suscrito:**

\$249,999,850.00 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos cincuenta Pesos)

**Monto total de la  
Emisión (considerando  
el**

**Monto Inicial de la  
Emisión de Certificados**

**Serie A, así como los  
Montos Adicionales**

\$870,499,175.00 (ochocientos setenta millones cuatrocientos noventa y nueve mil ciento setenta y cinco Pesos)

**de la Emisión  
correspondientes a la**

**primera Llamada de  
Capital, Segunda y**

**Tercera**

**Llamada de Capital):**

**Número de Certificados  
Serie A que se emitieron  
con motivo de la Cuarta**

39,999,988.00 (treinta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho)

**Llamada de Capital:**

**Monto de la Cuarta**

**Emisión Subsecuente  
de Certificados Serie A  
efectivamente suscrito:**

\$249,999,925.00 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos veinticinco Pesos)

**Monto total de la  
Emisión (considerando  
el**

**Monto Inicial de la  
Emisión de Certificados**

**Serie A, así como los  
Montos Adicionales**

\$1,120,499,100.00 (mil ciento veinte millones cuatrocientos noventa y nueve mil cien Pesos)

**de la Emisión  
correspondientes a la  
primera Llamada de  
Capital, Segunda  
Tercera y Cuarta**

**Llamada de Capital):**

**Número de Certificados  
Serie A que se emitieron  
con motivo de la Quinta  
Llamada de Capital:**

95,999,992 (noventa y cinco millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y dos Pesos)

**Monto de la Quinta  
Emisión Subsecuente  
de Certificados Serie A  
efectivamente suscrito:**

\$299,999,975.00 (doscientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueva mil novecientos setenta y cinco Pesos)

**Monto total de la  
Emisión (considerando  
el**

**Monto Inicial de la  
Emisión de Certificados**

**Serie A, así como los  
Montos Adicionales**

\$1,420,499,075.00 (mil cuatrocientos veinte millones cuatrocientos noventa y nueve mil setenta y cinco Pesos)

**de la Emisión  
correspondientes a la  
primera Llamada de  
Capital, Segunda  
Tercera, Cuarta y Quinta**

**Llamada de Capital):**

**Llamadas de Capital:**

Los Certificados Bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor

Registrado que no pague los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva en términos del Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

**Contrato de Fideicomiso  
y Acta de Emisión:**

Los Certificados Bursátiles son emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 4759 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "**Fideicomiso**" o el "**Contrato de Fideicomiso**") celebrado entre Beel Infra como el Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Representante Común (como se define más adelante) y el Acta de Emisión.

**Número de Fideicomiso:** 4759.

**Fines del Fideicomiso:**

El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, pueda

- (i) emitir inicialmente y, subsecuentemente bajo el mecanismo de llamadas de capital, y llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Serie A y Certificados Serie B, en cada caso, en México,
- (ii) destinar los recursos derivados de cada Emisión Inicial y de cualquier Emisión Subsecuente a la inversión o adquisición de derechos de cualquier tipo sobre Proyectos de Infraestructura, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, incluyendo cualquier tipo de financiamiento o crédito garantizado,
- (iii) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier endeudamiento, financiamiento u otras operaciones pasivas, o llevar a cabo bursatilizaciones u otras operaciones similares, de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualesquier Líneas de Suscripción,
- (iv) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y
- (v) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iv) anteriores.

**Patrimonio del  
Fideicomiso:**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se conforma o se conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) los recursos derivados de cada Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo aquellas relativas a Certificados Serie B;
- (iii) cualesquiera acciones, acciones preferentes, partes sociales de los Vehículos de Inversión o derechos fideicomisarios bajo cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad, sean suscritos, adquiridos, incorporados o celebrados por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (iv) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fideicomiso a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);
- (v) cualesquier recursos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión;
- (vi) las Inversiones realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y cualesquier recursos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de dichas Inversiones, o derivados de una desinversión de las mismas;
- (vii) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo las derivadas de créditos o préstamos que reciba el Fiduciario;
- (viii) las operaciones derivadas que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (ix) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales;
- (x) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso;
- (xi) el Compromiso Restante de los Tenedores; y
- (xii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores del presente apartado.

#### **Inversiones:**

De acuerdo con las disposiciones del artículo 63 BIS 1, fracción I de la LMV, para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario ya sea directamente o a través de los Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, deberá invertir en o adquirir derechos de crédito, ya sea directa o indirectamente, a través del otorgamiento de cualquier tipo de financiamiento o crédito (incluyendo deuda convertible) destinado a financiar Proyectos de Infraestructura que califiquen como Deuda Senior o como Deuda Mezzanine; en el entendido, que dichas Inversiones no podrán tener un término mayor al plazo remanente del Contrato de Fideicomiso a la fecha en la que la misma haya sido originada; en el entendido, además, que el Fiduciario (ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) podrá acceder a dichas Inversiones



**Certificados Serie A:**

**Distribuciones:**

**Fuente de Pago y  
Distribución:**

**Lugar y Forma de Pago  
de las Distribuciones:**

**Plazo de vigencia de la  
Emisión:**

**Depositario:**

**Derechos de los  
Tenedores:**

mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos o mediante instrumentos estructurados. Las Inversiones podrán estar denominadas en Pesos o en Dólares o en UDIS.

No obstante, cualquier disposición en contrario establecida en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro Documento de la Emisión, en ningún caso y por ningún motivo el Fiduciario ni los Vehículos de Inversión podrán invertir en, o adquirir, Inversiones que sean créditos o valores cuyo deudor o garante sea una entidad de Beel Infrastructure. Para mayor claridad, esta restricción no limita la facultad del Fiduciario o los Vehículos de Inversión de adquirir o participar en Inversiones, entre otras, (i) mediante la celebración de operaciones donde la contraparte de dicha adquisición o participación sea alguna entidad de Beel Infrastructure, siempre que se sujete a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) respecto de las cuales Beel Infrastructure hubiere actuado como agente colocador, agente estructurador o esté desempeñando un papel de sindicación o distribución de riesgo entre distintas entidades financieras, de préstamos o valores cuyo deudor o garante no sea Beel Infrastructure.

En la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, emitió los Certificados Serie A por un monto igual al 20% del Monto Máximo de la Serie A, los cuales fueron inscritos en el RNV y listados en la BIVA.

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo aquellos montos distribuidos por cualquier Vehículo de Inversión al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso) tal como se prevé en el Contrato de Fideicomiso.

Las distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles deberán pagarse exclusivamente con los activos del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se dispone en el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo de las mismas se hará en el momento que determine el Administrador.

Todos los pagos a los Tenedores se realizarán por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

5,478 días a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial (la "**Fecha de Emisión Inicial**"), que equivalen a aproximadamente 15 años a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que dicho plazo podrá ser extendido por la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "**Indeval**").

Cada Tenedor tendrá derecho a recibir distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Así mismo, los Tenedores que en lo individual o en conjunto que representen un 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a (i) solicitar



por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (ii) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (iii) designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción; los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, y los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia fuere declarada infundada o la oposición fuere declarada improcedente. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; los Tenedores podrán solicitar al Representante Común acceso de forma gratuita a aquella información confidencial del Fideicomiso que esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario y que el Administrador no estuviere obligado a revelar de conformidad con los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable; tener a su disposición y de forma gratuita para su revisión la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores en las oficinas del Representante Común que se indique en la convocatoria respectiva o en el domicilio que se indica en la convocatoria, así como en forma electrónica, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores; podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en Asambleas de Tenedores, en el entendido, que dichos convenios podrán contener opciones de compra o venta de Certificados entre Tenedores, así como cualquier otro acuerdo relacionado con el voto o derechos económicos de los Certificados; y los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

**Régimen Fiscal:**

El Fideicomiso pretende calificar como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme a la regla 3.1.15., fracción I de la RMF, por lo que calificará como un fideicomiso pasivo siempre que los ingresos

pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate. El Fideicomiso deberá cumplir con las disposiciones previstas en la regla 3.1.15., fracción I de la RMF y, por tanto, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las actividades necesarias para dichos efectos.

Siempre que el Fideicomiso califique como un fideicomiso pasivo conforme a la regla 3.1.15., fracción I de la RMF, serán los Tenedores quienes causarán el ISR conforme al régimen fiscal particular aplicable a cada uno de ellos, en los términos del Título de la LISR que les corresponda, por los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso tal como si los percibieran de manera directa y aun cuando no se realicen distribuciones en su favor. Adicionalmente, los Tenedores estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la obtención de dichos ingresos, excepto cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tal como al Fiduciario o los intermediarios financieros, entre otros).

Las distribuciones se encuentran sujetas al régimen fiscal previsto por el Título de la LISR que le resulte aplicable a cada Tenedor y las demás disposiciones fiscales aplicables.

**Posibles Adquirentes:** Inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario.

**Representante Común:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “**Representante Común**”).

Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente reporte se encuentran inscritos con el número 3265-1.80-2020-007 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (la “**BIVA**”).

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Fiduciario o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte, ni convalida los actos que, según corresponda, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

## Resumen de Resultados acumulados al cuarto trimestre de 2024

Al 31 de diciembre de 2024 se devengaron ingresos por intereses por \$238,051,653, ingresos por comisiones por \$27,096,161, ingresos por intereses bancarios por \$2,602, una utilidad en la venta de Valores por \$3,293,713, un cambio en el valor razonable por inversiones temporales conservadas al vencimiento de \$1,548,364, otros ingresos por \$550,141, y ganancia/perdida por conversión de moneda extranjera \$96,860,084. Los gastos de administración del fideicomiso durante el periodo ascendieron a \$32,952,980, gastos por intereses devengados a cargo por \$383,847, gastos de inversión por \$246,651, Gastos financieros por \$260, Gastos por comisiones \$19,411,669 y Perdida por venta de empresas promovidas por \$500,006 para un resultado neto de una plusvalía de \$313,907,305 al finalizar el periodo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros no se tienen eventos posteriores que requieran ser revelados, adicionales a los mencionados anteriormente.

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

El 26 de octubre de 2020, se constituyó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 4759, en el que intervienen Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver., en su carácter de Fiduciario; y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común.

El propósito del Fideicomiso es la adquisición de derechos de crédito, ya sea directa o indirectamente, a través del otorgamiento de cualquier tipo de financiamiento o crédito destinado a financiar Proyectos de Infraestructura que califiquen como Deuda Senior o como Deuda Mezzanine.

El domicilio del Fideicomiso 4759 y principal lugar de negocios se ubica en Bosque de Duraznos No. 61, Col. Bosques de las Lomas, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11700, Ciudad de México, México.

### Administración del Fideicomiso 4759

El Fideicomiso es administrado por Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., que es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable sin antecedentes operativos debido a su reciente constitución. Los directores y empleados de las Afiliadas del Administrador comprenden a un grupo de expertos en el sector de crédito a Proyectos de Infraestructura, quienes apoyarán al Administrador en el desempeño de las actividades del Fideicomiso. El Fideicomitente se constituyó el 7 de mayo de 2018 en la Ciudad de México y es válidamente existente conforme a las leyes de los México, de duración indefinida, mediante escritura pública número 72,898, otorgada ante la fe del licenciado Guillermo Oliver Bucio, Notario Público número 246 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 259,842.

### **Estructura**

#### **Partes en el Fideicomiso 4759:**

Fideicomitente:	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V.; sus causahabientes, sucesores y cesionarios permitidos.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o quien lo sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento, en que actúen en conjunto, por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., o sus sucesores o cesionarios.

Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o quien lo sustituya en sus funciones como representante común.

Administrador:

Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., o quien lo sustituya en sus funciones como administrador.

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

Al cierre del periodo comprendido en el presente reporte, los derechos conferidos por los Certificados Bursátiles no han sufrido cambios significativos.

### Documentos de carácter público

Los documentos presentados ante la CNBV a fin de obtener el registro de los Certificados Bursátiles con el RNV y la autorización para su oferta pública restringida pueden ser consultados en la BIVA, en sus oficinas o a través de su página de Internet: [www.biva.mx](http://www.biva.mx) o por medio de la página de Internet de la CNBV en: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. Por parte del Fiduciario, la persona encargada de relaciones con inversionistas será: Mauricio Rangel Laisequilla, o David León García, con domicilio en Montes Urales 620, Piso 1 Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, teléfono (55) 1103 6699 y correo electrónico [mrangell@actinver.com.mx](mailto:mrangell@actinver.com.mx); [dleon@actinver.com.mx](mailto:dleon@actinver.com.mx).

Por parte del Administrador, la persona encargada de relaciones con inversionistas será el señor Aniceto Huertas, con domicilio ubicado en Bosque de Duraznos No. 61, Col. Bosques de las Lomas, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11700, Ciudad de México, México, teléfono +52 (55) 45406428 y correo electrónico [ahuertas@beelinfra.com](mailto:ahuertas@beelinfra.com).

---

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

---

La tesis de inversión del Administrador se centra en actividades relacionadas con la concesión de préstamos *senior* y *mezzanine* a proyectos de infraestructura en los Sectores Objetivo ("**Proyectos de Infraestructura**"), directamente o a través de Entidades Promovidas. Asimismo, el Fideicomiso buscará aprovechar las oportunidades generadas en los diferentes niveles de las estructuras de crédito y con un horizonte de inversión de largo plazo. Las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario serán realizadas, directa o indirectamente, a través de operaciones de crédito con Vehículos de Inversión, en Proyectos de Infraestructura que cumplan con al menos algunas de las siguientes características:

- Presenten oportunidades de crecimiento que garanticen la rentabilidad de los Vehículos de Inversión y/o del Proyecto de Infraestructura respectivo en el largo plazo;
- Optimicen las estructuras tarifarias aplicables al Vehículo de Inversión y/o Proyecto de Infraestructura con el objetivo de maximizar los retornos;

- Proporcionen un espacio para lograr eficiencias operativas del Vehículo de Inversión y/o Proyecto de Infraestructura;
- Mejoren y optimicen su estructura financiera de forma que se incremente el valor del Vehículo de Inversión y/o Proyecto de Infraestructura;
- Tengan relación o actividades en negocios adyacentes que generen sinergias con Proyectos de Infraestructura e incrementen el valor generado; y
- Permitan al Fideicomiso asociarse con, y apalancar la experiencia de, participantes líderes en el sector de infraestructura y energía globales y locales.

Como parte de la estrategia del Fideicomiso, el Administrador buscará otorgar créditos a empresas desarrolladoras, financieras o de inversión para el financiamiento de Proyectos de Infraestructura. Dichas empresas serán de preferencia compañías líderes financieras y/u operativas en infraestructura y energía quienes tengan capacidades operativas fuertes y experiencia en el sector objetivo.

### Periodo de Inversión

Cualquier Inversión que vaya a realizar el Fideicomiso deberá de ser identificada, analizada y estructurada por el Administrador y recomendada por el Comité de Inversión y el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, según aplique, durante el Período de Inversión.

El Fideicomiso tendrá un período de inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el quinto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, y (ii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por la Asamblea de Tenedores a propuesta, a su vez, del Comité Técnico como Asunto Reservado en términos de lo establecido en las Secciones 4.3(a)(xi) y 5.5 (xii) del Contrato de Fideicomiso. Por otra parte, la ampliación del Periodo de Inversión podrá hacerse contando con la aprobación de la Asamblea de Tenedores por el periodo que en cada ocasión se acuerde.

No es posible establecer un calendario de Inversiones con fechas en que las Inversiones y su amortización se llevarán a cabo, ya que no existe ninguna Inversión ni oportunidad específica de inversión a la fecha del presente prospecto.

### Lineamientos de Inversión

Salvo que expresamente lo apruebe el Comité Técnico, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el saldo principal insoluto de cualesquier Inversiones mantenidas por el Fideicomiso deberá ser consistente con los siguientes límites:

- Respecto al tipo de divisa en que estén denominadas las Inversiones:
  - El saldo principal insoluto y el Saldo Principal Insoluto Proporcional, en su caso, correspondiente a las Inversiones denominadas en Dólares no deberá de exceder del 66% del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de determinación correspondiente;
  - El saldo principal insoluto y el Saldo Principal Insoluto Proporcional, en su caso, correspondiente a las Inversiones denominadas en Pesos no deberá de exceder del 66% del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de determinación correspondiente; y
  - El saldo principal insoluto y el Saldo Principal Insoluto Proporcional, en su caso, correspondiente a las Inversiones denominadas en UDIs no deberá de exceder del 66% del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de determinación correspondiente.

- ii. Respecto al sector al que pertenezcan los Proyectos de Infraestructura objeto de las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso:
- El saldo principal insoluto y el Saldo Principal Insoluto Proporcional, en su caso, correspondiente a las Inversiones llevadas a cabo dentro de un sector específico dentro de los Proyectos de Infraestructura, no deberá de exceder del 60% del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de determinación correspondiente.
- iii. Respecto al estado del Proyecto de Infraestructura:
- El saldo principal insoluto y el Saldo Principal Insoluto Proporcional, en su caso, correspondiente a las Inversiones llevadas a cabo en Proyectos de Infraestructura No Estabilizados no deberá de exceder del 33% del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de determinación correspondiente.
- iv. Respecto la concentración por Proyecto de Infraestructura:
- El saldo principal insoluto y el Saldo Principal Insoluto Proporcional, en su caso, correspondiente a una sola Inversión cuya fuente de pago provenga de un solo Proyecto de Infraestructura no deberá de exceder del 20% del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de determinación correspondiente

---

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

---

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso contempladas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

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

i. **Riesgo de mercado**

Para un resumen del Riesgo de mercado ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de mercado* de este Reporte.

a) **Riesgo de tipo de cambio**

Para un resumen del Riesgo de tipo de cambio ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de tipo de cambio* de este Reporte.

b) **Riesgo de los precios**

Para un resumen del Riesgo de los precios ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de los precios* de este Reporte.

ii. **Riesgo de crédito**

Para un resumen del Riesgo de crédito ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de crédito* de este Reporte.



iii. **Riesgo de liquidez**

Para un resumen del Riesgo de liquidez ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de liquidez*” de este Reporte.

iv. **Riesgo de tasa de interés**

Para un resumen del Riesgo de tasa de interés ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de tasa de interés*” de este Reporte.

v. **Administración del patrimonio**

Para un resumen de la Administración del patrimonio ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Administración del patrimonio*” de este Reporte.

---

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

---

Desde su constitución y emisión inicial en 2020, el Fideicomiso llevo a cabo las siguientes inversiones, mediante el otorgamiento de financiamiento a los proyectos que se identifican a continuación:

- I. El 31 de diciembre de 2020, celebró un acuerdo para otorgar un financiamiento subordinado a una empresa que opera activos de infraestructura y telecomunicaciones en México (“**Proyecto Zorro**”). El financiamiento fue por un total de \$210,000,000 (doscientos diez millones de Pesos 00/100). Con esta operación el Fideicomiso formalizó su primera Inversión desde su emisión en noviembre de 2020.
- II. El 29 de junio de 2021, a través de su vehículo de inversión otorgó un financiamiento de capital a un consorcio de inversionistas con inversiones en una empresa cuyo objeto es la conservación y mantenimiento de cierta carretera (“**Proyecto Mercurio**”), por un monto equivalente en UDIs de \$370,000,000 (trescientos setenta millones de Pesos 00/100) con vencimiento en junio de 2026. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su segunda inversión desde su emisión en noviembre de 2020.
- III. El 07 de diciembre de 2021, otorgó como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, un financiamiento a una empresa del sector carretero en México, titular de un título de concesión para la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento de un puente transfronterizo (“**Proyecto Golden**”), por un monto total de \$130,000,000 (ciento treinta millones de Pesos 00/100) de los cuales, \$86,450,000 (ochenta y seis millones cuatrocientos cincuenta mil de Pesos 00/100) le correspondieron al Fideicomiso. El vencimiento del financiamiento es en septiembre de 2035. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su tercera inversión desde su emisión en noviembre de 2020.

Respecto al Proyecto Golden, el 23 de junio de 2022 se celebró el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito originalmente dispuesto, a fin de otorgar un segundo tramo y ampliar el monto del crédito de \$130,000,000 (ciento treinta millones de Pesos 00/100) a \$170,000,000 (ciento setenta millones de Pesos 00/100)



M.N.). Posteriormente el 06 de noviembre de 2023, se celebró el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito mediante el cual, se otorgó un tercer tramo adicional de \$70,000,000 (setenta millones de Pesos 00/100).

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del Proyecto Golden es de \$236,442,723.54 (doscientos treinta y seis millones cuatrocientos cuarenta y dos mil setecientos veintitrés Pesos 54/100), de los cuales \$157,234,411.16 (ciento cincuenta y siete millones doscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos once Pesos 16/100) corresponden al Fideicomiso..

- IV. El 31 de marzo de 2022, otorgó como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y con Beel Infra, un contrato de apertura de crédito sindicado por un monto de hasta USD \$18,000,000.00 (dieciocho millones de Dólares 00/100) a una empresa que opera activos de infraestructura de telecomunicaciones en México ("**Proyecto Apolo**"), de los cuales, \$13,320,000 (trece millones trescientos veinte mil Dólares 00/100) los apporto el Fideicomiso. De la fecha de firma del contrato a la fecha del presente, se ha dispuesto la totalidad del monto comprometido. El vencimiento del financiamiento es el 31 de marzo de 2031. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su cuarta inversión desde su emisión en noviembre 2020.

Respecto al Proyecto Apolo, el 12 de diciembre de 2023, se celebró el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito, en virtud del cual se amplió el monto comprometido del crédito hasta por un total de USD \$29,000,000 (veintinueve millones de Dólares 00/100).

Derivado de lo anterior y tras varias disposiciones, el saldo del crédito al 31 de diciembre de 2024 asciende a USD \$29,000,000 (veintinueve millones dólares 20/100), de los cuales USD \$ 22,743,734.54 (veintidós millones setecientos cuarenta y tres mil setecientos treinta y cuatro 54/100) corresponden al Fideicomiso.

- V. El 24 de junio de 2022, otorgó como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, a través de su vehículo de inversión, un contrato de crédito simple a una empresa que opera activos de infraestructura de telecomunicaciones en México ("**Proyecto Spider**"), por un monto de hasta \$478,500,000.00 (cuatrocientos setenta y ocho millones quinientos mil Pesos 00/100), de los cuales \$370,000,00 (trescientos setenta millones de Pesos 00/100) corresponden al compromiso del Fideicomiso. El periodo de disposición del crédito comprende desde la fecha de firma del contrato hasta el 30 de junio de 2024. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su quinta Inversión desde su emisión en noviembre de 2020.

- VI. El 27 de abril de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, un acuerdo para otorgar un financiamiento senior a un grupo de empresas que operan activos de infraestructura de telecomunicaciones (fibra óptica) en México ("**Proyecto Lobo**"), por un monto total de hasta \$350,000,000 (trescientos cincuenta millones de Pesos 00/100), de los cuales, \$276,500,000 (doscientos setenta y seis millones quinientos mil Pesos 00/100) corresponden al compromiso del Fideicomiso. Con vencimiento a diciembre 2034. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su sexta inversión desde su emisión en noviembre 2020

- VII. El 28 de abril de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra a través de su vehículo de inversión, un financiamiento senior a una empresa que opera activos de infraestructura de telecomunicaciones en México ("**Proyecto Beetle**"), por un monto de hasta \$150,000,000 (ciento cincuenta millones de Pesos 00/100), de los cuales \$111,000,000 (ciento once millones de Pesos 00/100) corresponden al compromiso del Fideicomiso. El periodo de disposición del crédito comprende desde la fecha de firma hasta el 31 de octubre de 2035.

Desde la fecha de firma a la fecha del presente se han dispuesto un total de \$63,320,000 (sesenta y tres millones trescientos veinte mil Pesos 00/100), de los cuales \$46,856,800 (cuarenta y seis millones ochocientos cincuenta

y seis mil ochocientos Pesos 00/100) han sido aportados por el Fideicomiso. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su séptima inversión desde su emisión en noviembre 2020.

- VIII. El 02 de junio de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, un acuerdo para otorgar un financiamiento subordinado a una empresa del sector carretero en México ("**Proyecto Dédalo**"), por un total de \$478,500,000 (cuatrocientos setenta y ocho millones quinientos mil Pesos 00/100), monto que representa el tramo inicial del financiamiento y del cual \$370,000,000 (trescientos setenta millones de Pesos 00/100) corresponden al compromiso del Fideicomiso. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su octava inversión desde su emisión en noviembre 2020. El vencimiento del financiamiento es en diciembre 2034.

Respecto al Proyecto Dédalo, el 01 de febrero de 2024 se celebró el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito celebrado el 02 de junio de 2023, a fin de otorgar un segundo tramo y ampliar el monto del crédito por lo equivalente en UDIs de hasta \$577,548,567.64 (quinientos setenta y siete millones quinientos cuarenta y ocho mil quinientos sesenta y siete Pesos 64/100). Al 31 de diciembre de 2024, el saldo del crédito asciende a 71,651,909.39 UDIs (setenta y un millones seiscientos cincuenta y un mil novecientos nueve 39/100 Unidades de Inversión), de los cuales 56,187,570.26 UDIs (cincuenta y seis millones ciento ochenta y siete mil quinientos setenta 26/100 Unidades de Inversión) corresponden al Fideicomiso.

- IX. El 19 de junio de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, a través de su vehículo de inversión, un acuerdo para otorgar un crédito subordinado a una empresa del sector carretero en México, titular de un contrato para la construcción, operación, conservación y mantenimiento de puentes transfronterizos ("**Proyecto Silver**"), por el equivalente en UDIs de \$210,000,000.00 (doscientos diez millones de Pesos 00/100), de los cuales \$163,800,000.00 (ciento sesenta y tres millones ochocientos mil Pesos 00/100) corresponden al compromiso del Fideicomiso, mismos que se dispusieron por completo el 21 de junio de 2023. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su novena inversión desde su emisión en noviembre 2020. El vencimiento del financiamiento es en diciembre 2034. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del crédito asciende a 25,183,146 UDIs, de los cuales 19,642,854 UDIs corresponden a la aportación del Fideicomiso.

- X. El 25 de agosto de 2023, otorgó en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, a través de su vehículo de inversión, un crédito a una empresa del sector de energía distribuida ("**Proyecto Zazil**") por un monto de hasta \$478,500,000 (cuatrocientos setenta y ocho millones quinientos mil Pesos 00/100), de los cuales \$169,267,000 (ciento sesenta y nueve millones doscientos sesenta y siete mil Pesos 00/100.) corresponden al Tramo Comprometido y \$309,233,000 (trescientos nueve millones doscientos treinta y tres mil Pesos 00/100) corresponden al Tramo No Comprometido. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su décima inversión desde su emisión en noviembre 2020. El vencimiento del financiamiento es en junio 2035.

Al 31 de diciembre de 2024, tras varias disposiciones desde la fecha de firma del contrato, el Proyecto Zazil tiene un saldo total de \$8,702,275.92 (ocho millones setecientos dos mil doscientos setenta y cinco Dólares 92/100), de los cuales, \$6,729,032.58 (seis millones setecientos veintinueve mil treinta y dos Dólares 58/100) corresponden al Fideicomiso.

- XI. El 31 de octubre de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, un acuerdo para otorgar un crédito senior a una empresa del sector de movilidad eléctrica ("**Proyecto Vatio**"), por un monto de hasta \$174,850,000.00 (ciento setenta y cuatro millones ochocientos cincuenta mil Pesos 00/100), de los cuales \$138,743,475.00 (ciento treinta y ocho millones setecientos cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y cinco Pesos 00/100) corresponden al compromiso del Fideicomiso. El crédito fue desembolsado en su totalidad el 9 de noviembre de 2023, al haberse cumplido las condiciones de cierre. Con esta operación el Fideicomiso formalizó su undécima inversión desde su emisión en noviembre 2020.

El 18 de abril de 2024 se celebró un contrato de apertura de crédito bajo la modalidad de crédito revolvente para otorgar un préstamo al Vehículo de Inversión del Fideicomiso, por un monto de hasta \$5,000,000.00 (cinco millones de pesos 00/100 M.N.) (la “**Deuda Interco**”). El vencimiento del financiamiento es el 18 de abril de 2029.

- XII. El 12 de agosto de 2024, otorgó en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, a través de su vehículo de inversión, un crédito a un grupo de empresas que operan activos de infraestructura de telecomunicaciones en México, por un monto máximo de \$313,000,00.00 (trescientos trece millones de pesos 00/100 M.N.) (“**Proyecto Silk**”), de los cuales \$242,027,168.23 (doscientos cuarenta y dos millones veintisiete mil ciento sesenta y ocho pesos 23/100 M.N.) corresponden al compromiso del Fideicomiso. Con esta operación, el Fideicomiso formalizó su décima segunda Inversión desde su emisión en noviembre 2020.

Con el objetivo de hacer eficiente el funcionamiento de las llamadas de capital bajo el Contrato de Fideicomiso, el 30 de marzo de 2021, el Fideicomiso contrató una línea de suscripción revolvente de hasta \$240,000,000 (doscientos cuarenta millones de Pesos 00/100) con fecha de vencimiento al 30 de marzo de 2024, (la “**Línea de Suscripción**”).

El 25 de marzo de 2024 se celebró el Primer Convenio Modificatorio a la Línea de Suscripción, por medio del cual se extiende a fecha de vencimiento de esta del 30 de marzo de 2024 al 31 de octubre de 2025. Al 31 de diciembre de 2024, la Línea de Suscripción se encuentra totalmente pagada.

Asimismo, para efectos de realizar inversiones y ciertos repagos de la Línea de Suscripción, el Fideicomiso ha llevado a cabo las siguientes llamadas de capital y emisiones subsecuentes de Certificados:

- I. El 28 de octubre de 2020, llevó a cabo la emisión y oferta pública de 3,700,000 CKD's, con precio de colocación de \$100 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$370,000,000.00 (trescientos setenta millones Pesos 00/100).
- II. El 17 de noviembre de 2021, llevó a cabo la primera llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 1,009,992 Certificados, con un precio de colocación de \$50 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$50,499,600 (cincuenta millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos Pesos 00/100). Los recursos obtenidos de la emisión subsecuente se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, y los remanentes para pagar Gastos del Fideicomiso y realizar una Inversión consistente en el financiamiento de un proyecto de infraestructura.
- III. El 13 de junio de 2022, llevó a cabo la segunda llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 7,999,989 Certificados, con un precio de colocación de \$25 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$199,999,725.00 (ciento noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos veinticinco Pesos 00/100). Los recursos obtenidos de la Emisión Subsecuente se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, para los Gastos del Fideicomiso y realizar una inversión consistente en el financiamiento de un proyecto de infraestructura.
- IV. El 18 de abril de 2023, llevó a cabo la tercera llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 19,999,988 de Certificados, con un precio de colocación de \$12.5 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$249,999,850 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos cincuenta Pesos 00/100). Los recursos obtenidos se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, realizar pagos bajo la Línea de Suscripción existente, y realizar diversas Inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores, respectivamente: infraestructura digital y telecomunicaciones, operación de puentes transfronterizos, y generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida.

- V. El 26 de mayo de 2023, llevó a cabo la cuarta llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 39,999,988 Certificados, con un precio de colocación de \$6.25 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$249,999,925 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.). Los recursos obtenidos se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, y realizar diversas Inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores: infraestructura digital, generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida, concesión carretera, y operación de puentes transfronterizos.
- VI. El 16 de noviembre de 2023, llevó a cabo la quinta llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 95,999,992 Certificados, con precio de colocación de \$3.125 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$299,999,975 (doscientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.). Los recursos obtenidos se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes y realizar diversas inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores: infraestructura digital, generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida y operación de puentes transfronterizos.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2024, se han llevado a cabo las siguientes distribuciones a los Tenedores:

- El 19 de noviembre de 2024 se llevó a cabo la primera distribución por un total de \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.) por concepto de reembolso de capital a los Tenedores.

Finalmente, desde la emisión del Fideicomiso a la fecha del presente, se han realizado las siguientes desinversiones conforme al curso ordinario del negocio:

- I. El 28 de abril de 2023, el primer crédito otorgado por el Fideicomiso el 30 de diciembre de 2020, al Proyecto Zorro, fue liquidado en su totalidad por un monto total de \$285,326,755 (doscientos ochenta y cinco millones trescientos veintiséis mil setecientos cincuenta y cinco pesos 00/100), cubriendo en su totalidad las cantidades adeudadas bajo los documentos del financiamiento por concepto de principal, intereses, comisiones y accesorios. Con esta operación el Fideicomiso recibió la primera liquidación de un crédito desde su emisión en noviembre de 2020.
- II. El 30 de octubre de 2023, el financiamiento otorgado al Proyecto Lobo fue liquidado en su totalidad, por un monto total de \$333,695,897.78 (trescientos treinta y tres millones seiscientos noventa y cinco mil ochocientos noventa y siete pesos 78/100), cubriendo en su totalidad las cantidades adeudadas bajo los documentos del financiamiento por concepto de principal, intereses, comisiones y accesorios, de los cuales, \$263,619,759.25 (doscientos sesenta y tres millones seiscientos diecinueve mil setecientos cincuenta y nueve pesos 25/100) correspondieron al Fideicomiso. Con esta operación el Fideicomiso recibió la segunda liquidación de un crédito desde su emisión en noviembre de 2020.
- III. El pasado 12 de agosto de 2024 el financiamiento otorgado al Proyecto Spider se liquidó en su totalidad por un monto de \$312,973,299.71 (trescientos doce millones novecientos setenta y tres mil doscientos noventa y nueve pesos 71/100 M.N.), cubriendo en su totalidad las cantidades adeudadas bajo los documentos del financiamiento por concepto de principal, intereses, comisiones y accesorios de los cuales, \$242,006,522.24 (doscientos cuarenta y dos millones seis mil quinientos veintidós pesos 24/100 M.N.) correspondieron al compromiso del Fideicomiso. Con esta operación el Fideicomiso recibió la tercera liquidación de un crédito desde su emisión en noviembre de 2020.
- IV. El 15 de noviembre de 2024 el Proyecto Mercurio se liquidó en su totalidad por un monto equivalente en UDIs de \$55,514,364.39 (cincuenta y cinco millones quinientos catorce mil trescientos sesenta y cuatro pesos 39/100 M.N.), cubriendo en su totalidad las cantidades adeudadas bajo los documentos del financiamiento por concepto de principal, intereses, comisiones y accesorios. Con esta operación el Fideicomiso recibió la cuarta liquidación de un crédito desde su emisión en noviembre de 2020.

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

El Fideicomiso realiza inversiones, las cuales, al 31 de diciembre de 2024 se integraban de la siguiente manera:

### Inversiones al 31 de diciembre de 2024:

Institución	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Tipo de operación
Banco Actinver, S.A.-668	22,492,797	Instrumentos de deuda
Banco Actinver, S.A.-044	2,410,298	Instrumentos de deuda
Saldo en bancos	46,958,262	Efectivo
<b>Total de Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>71,861,357</b>	

El Valuador Independiente realiza la valuación de los Certificados Bursátiles y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso según sea notificado por el Administrador y/o cualquier miembro del Comité Técnico.

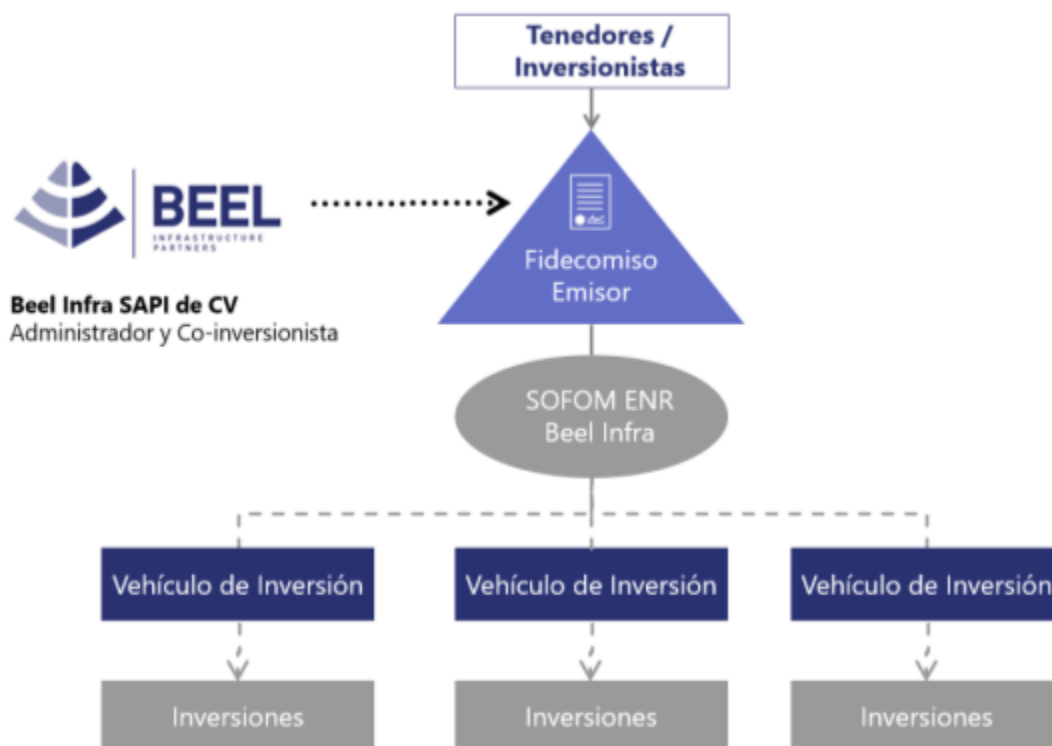
El Valuador Independiente deberá valorar los Certificados Bursátiles siguiendo una metodología con base en estándares internacionales, la cual deberá ser aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado. Dichos avalúos serán divulgados al público general a través de la BIVA por medio de DIV (o a través de la bolsa de valores autorizada en México en la que estén listados los Certificados Bursátiles, por el medio que ésta determine), y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador

## Estructura de la operación [bloque de texto]

El propósito de la operación fue la constitución de un Fideicomiso para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo a través de una oferta pública restringida primaria nacional. El Fideicomiso tiene el objeto de adquirir derechos de crédito, ya sea directa o indirectamente, a través del otorgamiento de cualquier tipo de financiamiento o crédito destinado a financiar Proyectos de Infraestructura que califiquen como Deuda Senior o como Deuda Mezzanine

El Fideicomiso es administrado por Beel Infra, que es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable sin antecedentes operativos previos a la administración del Fideicomiso. Los directores y empleados de las Afiliadas del Administrador comprenden a un grupo de expertos en el sector de crédito a Proyectos de Infraestructura, quienes apoyarán al Administrador en el desempeño de las actividades del Fideicomiso. El Fideicomitente se constituyó el 7 de mayo de 2018 en la Ciudad de México.

El siguiente diagrama muestra la estructura de la operación:



## Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

### Desempeño de los Certificados Serie A

El Fideicomiso es un vehículo de nueva creación, por lo que ningún activo será transmitido al mismo, en o antes de la Fecha de Emisión Inicial, a excepción de la Aportación Inicial.

### Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

El 28 de octubre de 2020, el Fideicomiso, llevó a cabo la emisión inicial y oferta pública de 3,700,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con precio de colocación de \$100 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$370,000,000.00 (trescientos setenta millones Pesos 00/100).

Del monto obtenido de la emisión inicial, se realizaron pagos de Gastos de Emisión, y se constituyeron diversas reservas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. La tabla a continuación detalla los recursos obtenidos de la emisión inicial y los pagos realizados con motivo de la oferta:



Concepto	Importe
Monto de la Emisión Inicial	\$ 370,000,000
Gastos de la Emisión	(17,506,323)
<b>Recursos Netos de la Emisión</b>	<b>\$ 352,493,677</b>

El 17 de noviembre de 2021, el Fideicomiso, llevó a cabo la primera llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 1,009,992 Certificados, con un precio de colocación de \$50 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$50,499,600 (cincuenta millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos Pesos 00/100).

Los recursos obtenidos se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión, y para realizar una Inversión consistente en el financiamiento de un proyecto de infraestructura. La tabla a continuación detalla los recursos obtenidos de la emisión subsecuente y los pagos realizados con motivo de la oferta:

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Subsecuente	\$ 50,499,600
Gastos de la Emisión	(147,181)
<b>Recursos Netos de la Emisión</b>	<b>\$ 50,352,419</b>

El 13 de junio de 2022, llevó a cabo la segunda llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 7,999,989 Certificados, con un precio de colocación de \$25 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$199,999,725.00 (ciento noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos veinticinco Pesos 00/100).

Del monto obtenido de la segunda emisión subsecuente, se realizaron pagos de Gastos de Emisión, y se utilizó el resto de los recursos para realizar una inversión consistente en el financiamiento de un proyecto de infraestructura. La tabla a continuación detalla los recursos obtenidos de la emisión subsecuente y los pagos realizados con motivo de la oferta:

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Subsecuente	\$199,999,725
Gastos de la Emisión	(313,215)
<b>Recursos Netos de la Emisión</b>	<b>\$199,686,510</b>

El 18 de abril de 2023, llevó a cabo la tercera llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 19,999,988 de Certificados, con un precio de colocación de \$12.5 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$249,999,850 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.).

Los recursos obtenidos se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, realizar pagos bajo la Línea de Suscripción existente, y realizar diversas Inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores, respectivamente: infraestructura digital y telecomunicaciones, operación de puentes transfronterizos, y generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida. La tabla a continuación detalla los recursos obtenidos de la emisión subsecuente y los pagos realizados con motivo de la oferta:

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Subsecuente	\$249,999,850
Gastos de la Emisión	(450,580)



## Recursos Netos de la Emisión

**\$249,549,270**

El 26 de mayo de 2023, llevó a cabo la cuarta llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 39,999,988 Certificados a \$6.25 cada certificado, por un monto equivalente a \$249,999,925 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos veinticinco Pesos 00/100), derivado de la cuarta llamada de capital bajo el Fideicomiso.

Los recursos obtenidos se utilizarán para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, y realizar diversas Inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores: infraestructura digital, generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida, concesión carretera, y operación de puentes transfronterizos. La tabla a continuación detalla los recursos obtenidos de la emisión subsecuente y los pagos realizados con motivo de la oferta:

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Subsecuente	\$249,999,925
Gastos de la Emisión	(450,580)
<b>Recursos Netos de la Emisión</b>	<b>\$249,549,345</b>

El 16 de noviembre de 2023, llevó a cabo la quinta llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 95,999,992 Certificados, con precio de colocación de \$3.125 cada certificado; el monto total de la emisión fue de \$299,999,975 (doscientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco Pesos 00/100).

Los recursos obtenidos se utilizaron para pagar los gastos de emisión correspondientes y realizar diversas inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores: infraestructura digital, generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida y operación de puentes transfronterizos. La tabla a continuación detalla los recursos obtenidos de la emisión subsecuente y los pagos realizados con motivo de la oferta:

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Subsecuente	\$299,999,975
Gastos de la Emisión	(462,380)
<b>Recursos Netos de la Emisión</b>	<b>\$299,537,595</b>

El 19 de noviembre de 2024 el fideicomiso llevó a cabo la primera distribución de Tenedores por un total de \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.).

Concepto	Importe
Primera distribución de tenedores	\$100,000,000
<b>Total</b>	<b>\$100,000,000</b>

Una vez pagados los Gastos de Emisión y otros gastos del fideicomiso que se han incurrido al 31 de diciembre de 2024, los recursos remanentes se conservaron en las cuentas en bancos. A continuación, se detalla la integración al 31 de diciembre de 2024:

Institución	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Tipo de operación
Banco Actinver, S.A.-668	22,492,797	Instrumentos de deuda
Banco Actinver, S.A.-044	2,410,298	Instrumentos de deuda
Saldo en bancos	46,958,262	Efectivo
<b>Total de Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>71,861,357</b>	

### Contratos y acuerdos

Los contratos con los que opera el Fideicomiso son: (i) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable 4759 y (ii) el Contrato de Administración. A continuación, se incluyen las disposiciones más relevantes de ambos contratos.

### Contrato de fideicomiso

#### Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma o se conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) los recursos derivados de cada Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo aquellas relativas a Certificados Serie B;
- (iii) cualesquiera acciones, acciones preferentes, partes sociales de los Vehículos de Inversión o derechos fideicomisarios bajo cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad, sean suscritos, adquiridos, incorporados o celebrados por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (iv) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fideicomiso a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);
- (v) cualesquier recursos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión;
- (vi) las Inversiones realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y cualesquier recursos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de dichas Inversiones, o derivados de una desinversión de las mismas;
- (vii) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo las derivadas de créditos o préstamos que reciba el Fiduciario;
- (viii) las operaciones derivadas que celebre el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (ix) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales;
- (x) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso;
- (xi) el Compromiso Restante de los Tenedores; y
- (xii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores del presente apartado.

#### Fines del Fideicomiso

El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, pueda

- (i) emitir inicialmente y, subsecuentemente bajo el mecanismo de llamadas de capital, y llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Serie A y Certificados Serie B, en cada caso, en México,
- (ii) destinar los recursos derivados de cada Emisión Inicial y de cualquier Emisión Subsecuente a la inversión o adquisición de derechos de cualquier tipo sobre Proyectos de Infraestructura, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, incluyendo cualquier tipo de financiamiento o crédito garantizado,
- (iii) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier endeudamiento, financiamiento u otras operaciones pasivas, o llevar a cabo bursatilizaciones u otras operaciones similares, de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualesquier Líneas de Suscripción,
- (iv) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y
- (v) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iv) anteriores.

#### Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha del presente reporte no existe procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno pendiente en contra del Fideicomitente, el Administrador o del Fiduciario.

A la fecha del presente reporte el Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

#### Distribuciones

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo aquellos montos distribuidos por cualquier Vehículo de Inversión al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso) tal como se prevé en el Contrato de Fideicomiso. Para más información respecto del proceso del pago de distribuciones.

Las distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles deberán pagarse exclusivamente con los activos del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se dispone en el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo de las mismas se hará en el momento que determine el Administrador. Todos los pagos a los Tenedores se realizarán por medio de transferencia electrónica a través de Indeval.

A 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso ha realizado distribuciones a tenedores por un total de \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.).

#### Asamblea de tenedores

La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles (referida en el presente como la “Asamblea de Tenedores”) representa a todos los Tenedores y las decisiones adoptadas en la misma serán vinculantes para todos los Tenedores, incluso para aquellos ausentes o disidentes. La Asamblea de Tenedores tiene, entre otras, las facultades establecidas en el Contrato de

## Fideicomiso.

Los Tenedores se reunirán en una Asamblea de Tenedores cuando sean convocados por el Fiduciario o por el Representante Común. Las facultades de la Asamblea de Tenedores son, entre otras:

- (i) aprobar (1) cualquier operación, incluyendo cualquier Inversión, adquisición, venta u operaciones de cambio de divisas y coberturas, incluyendo cualquier modificación o dispensa a los términos económicos de los documentos a través de los cuales se haya documentado una Inversión; en cada caso, realizada directamente o a través de un Vehículo de Inversión que represente el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior (calculando el monto de dichas operaciones exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de Certificados Serie A), con independencia de que dichas operaciones, Inversiones o adquisiciones u operaciones de cambio de divisas y coberturas se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 24 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que cualquier oportunidad potencial de inversión que haya sido recomendada a la Asamblea de Tenedores conforme a la presente Sección, pero rechazada por la misma, no podrá posteriormente ser reducida en monto y recomendada al Comité Técnico y/o el Comité de Inversión del Administrador; sino que deberá en todo caso presentarse de nueva cuenta a dicha Asamblea; en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores también deberá aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital correspondiente a los Certificados Serie A cuando el Monto Adicional Requerido represente 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior; (2) cualquier operación, por un monto igual o mayor al 10% del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior, con Personas Relacionadas de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente respecto de los cuales el Fideicomiso realice Inversiones (excluyendo operaciones celebradas con los Vehículos de Inversión), o del Fiduciario, del Fideicomitente y Administrador, o cualesquiera de sus respectivas Afiliadas, o que implique un Conflicto de Interés con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 24 meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que puedan considerarse como una sola; y (3) cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso;
- (ii) remover, en términos del Contrato de Fideicomiso, al Fiduciario y designar a una institución de crédito o casa de bolsa para actuar como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) a petición del Administrador, aprobar prórrogas a la Fecha de Vencimiento, la extinción anticipada del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración, del Acta de Emisión o del título o los títulos que documenten los Certificados Bursátiles, salvo en aquellos casos en que se requiera el consentimiento de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que de tratarse de la modificación a cualquier título de una serie o subserie en particular y de cualquier otro Documento de la Emisión, que no impacte el texto ni los derechos contenidos en otra serie o subserie, dicha modificación podrá aprobarse mediante asamblea especial de Tenedores según las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que en la medida en que dicha modificación únicamente afecte a la serie o subserie en cuestión, no se considerará que por el simple hecho de que se modifique alguna sección del Contrato de Fideicomiso, que afecte únicamente a dicha serie o subserie, y que se encuentre considerada en el título que documente cualquier otra serie o subserie, se esté afectando a cualquier otra serie o subserie, por lo que podrá modificarse el título de otras series o subseries en tal sentido sin consentimiento de sus Tenedores para reflejar el cambio autorizado por la asamblea especial de la serie o subserie en cuestión;
- (iv) contratar Asesores Independientes y aprobar los pagos de honorarios y gastos relacionados;
- (v) ampliar el Monto Máximo de la Emisión o el número de Certificados Bursátiles emitidos, aun en aquellos supuestos que se realicen antes de la primera llamada de capital;

- (vi) remover al Representante Común y designar a una institución de crédito o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el título que documente los Certificados Bursátiles;
- (vii) después de que ocurra un Evento de Liquidación, aprobar la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; aprobar (1) después de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, la remoción con causa del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad, y (2) cualquier incremento en los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualesquier otras comisiones pagaderas por el Fideicomiso al Administrador o los miembros del Comité Técnico.
- (viii) aprobar la remoción sin causa del Administrador, o a quien se le encomienden dichas funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad;
- (ix) aprobar la contraprestación pagadera a los Miembros Independientes, misma que podrá ser propuesta a la Asamblea de Tenedores por el Administrador;
- (x) discutir y, en su caso, aprobar una extensión al Periodo de Inversión, salvo que dicha extensión exceda el término ahí previsto en cuyo caso se requerirá la modificación del Contrato de Fideicomiso;
- (xi) designar y, en su caso, revocar la designación, de un miembro del Comité Técnico, en el entendido, que dicho miembro deberá calificar como Miembro Independiente. La designación de los Miembros Independientes del Comité Técnico se hará conforme a una terna de candidatos presentada por el Administrador y/o por cualquier Tenedor, la cual deberá de estar acompañada con información de la experiencia de cada uno de los candidatos, incluyendo el detalle de la relación histórica del candidato con la persona que lo está recomendando y cualquier otra información que sea relevante para efectos de que la Asamblea de Tenedores tome una decisión informada;
- (xii) discutir y, en su caso, aprobar (1) cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que ninguna modificación podrá ser inconsistente con la Circular Única o cualquier otra Ley Aplicable, y (2) cualquier endeudamiento que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), excluyendo cualquier Línea de Suscripción que conforme al presente no requieran de la autorización de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Línea de Suscripción representa el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior se requerirá de la Aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- (xiii) discutir y, en su caso, aprobar el programa de bursatilización;
- (xiv) discutir y, en su caso, autorizar un cambio de Control del Administrador, sin que se actualice un Evento de Remoción del Administrador;
- (xv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier aumento en el Monto para Gastos de Asesoría;
- (xvi) discutir y, en su caso, aprobar la prórroga del Periodo de Reciclaje;
- (xvii) discutir y, en su caso, aprobar el otorgamiento de dispensas al Administrador y/o al Fiduciario respecto del cumplimiento de las obligaciones a su cargo de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, o cualesquier Documentos de la Emisión de los que sean parte, así como otorgar dispensas al requisito de que una Potencial Coinversión requiera de fondos que excedan del 20% del Patrimonio del Fideicomiso;

- (xviii) calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xix) calificar la independencia del Valuador Independiente y de los Asesores Independientes, así como, de ser el caso, designar al sustituto y calificar su independencia;
- (xx) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso;
- (xxi) discutir y, en su caso, aprobar la extinción anticipada del Fideicomiso;
- (xxii) discutir y, en su caso, aprobar la cancelación del registro de los Certificados en el RNV;
- (xxiii) después de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, aprobar la contratación de un liquidador (estableciendo los términos de dicha contratación, así como las causales y términos para dar por terminado el contrato respectivo);
- (xxiv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión;
- (xxv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión, independientemente de su monto, que tenga como consecuencia (1) el incumplimiento de algún límite establecido en los Lineamientos de Inversión, (2) adquirir compromisos en exceso al Compromiso Restante de los Tenedores, en el caso de compromisos relacionados con Inversiones a ser realizadas por la Serie A o en exceso al Monto Máximo de la Subserie correspondiente, en caso de compromisos relacionados con Potenciales Coinversiones por parte de una subserie de la Serie B, o (3) adquirir compromisos que pudieran generar contingencias que tuvieran como efecto exceder los límites establecidos en los numerales (1) y (2) anteriores en caso de materializarse;
- (xxvi) discutir y, en su caso, aprobar la conversión de una Inversión, cuya naturaleza lo permita, en acciones o en cualquier otra clase de activo distinta a derechos de crédito;
- (xxvii) discutir y, en su caso, aprobar después de que ocurra una Causal de Remoción de Miembro del Equipo de Administración, la remoción del Miembro del Equipo de Administración respectivo;
- (xxviii) discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos anual que sea presentado por el Administrador; en el entendido, que (1) el Administrador, conjuntamente con la entrega del presupuesto correspondiente, entregará (y) el Reporte de Gastos del Fideicomiso por lo que respecta a los gastos realizados desde la Fecha de Emisión Inicial correspondiente hasta dicha fecha (conjuntamente con toda la información utilizada para la realización del cálculo correspondiente), y (z) un documento en el cual se haga constar la determinación de los costos totales del Fideicomiso, asumiendo la realización de todos los gastos incluidos en el presupuesto de gastos anual correspondiente, utilizando la metodología establecida para tal efecto en el Anexo X de la CUF, indicando si todos los gastos incluidos en dicho presupuesto serán Gastos Permitidos o si cualquiera de ellos se considerará como Gasto Excedente; y (2) el Administrador no podrá instruir al Fiduciario el pago de Gastos Excedentes;
- (xxix) discutir y, en su caso, aprobar (1) cualquier adquisición del 40% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, o (2) cualquier Inversión destinada a financiar Proyectos de Infraestructura No Estabilizados, o (3) cualquier Inversión destinada a financiar Proyectos de Infraestructura en los sectores descritos en los incisos (vii) y (viii) de la definición de “Proyectos de Infraestructura”;
- (xxx) determinar el monto a ser pagado al Administrador por concepto de Comisión de Liquidez en términos de lo establecido en el Contrato de Administración;



- (xxxi) discutir y, en su caso, aprobar la constitución de un Vehículo Paralelo;
- (xxxii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y reemplazo del Auditor Externo, previa obtención del visto bueno por parte del Comité Técnico, en el entendido, que el Auditor externo deberá cumplir con los requisitos establecidos en la CUAE; en el entendido, además, que no se requerirá del visto bueno del Comité Técnico para la contratación inicial del Auditor Externo;
- (xxxiii) discutir y, en su caso, aprobar el reemplazo de cualquier de los Miembros del Equipo de Administración, o la incorporación de cualquier persona como Miembro del Equipo de Administración, de conformidad con el Contrato de Administración;
- (xxxiv) otorgar cualquier tipo de dispensas en relación con el cumplimiento de obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso; y
- (xxxv) otorgar autorizaciones para llevar a cabo cualquier pago de costos y gastos en relación con el Contrato de Fideicomiso que sean considerados como Gastos Excedentes.

### **Comité técnico**

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico tendrá, además de las enumeradas en otras Secciones del Contrato de Fideicomiso, las siguientes facultades, mismas que serán indelegables:

- (i) aprobar cualquier operación, por un monto menor al 10% del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior, con Personas Relacionadas, de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente respecto de los cuales el Fideicomiso realice Inversiones (excluyendo operaciones celebradas con los Vehículos de Inversión), o del Fiduciario, del Fideicomitente y Administrador, o cualesquiera de sus respectivas Afiliadas, o que implique un Conflicto de Interés con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 24 meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que puedan considerarse como una sola;
- (ii) discutir y, en su caso, aprobar, cualquier inversión distinta a (1) Deuda Senior o Deuda Mezzanine, o (2) que no se ubique dentro de los Lineamientos de Inversión;
- (iii) sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores, establecer las políticas conforme las cuales el Patrimonio del Fideicomiso será invertido, según lo proponga el Administrador y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (iv) aprobar los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de administración;
- (v) sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar cualquier operación, incluyendo cualquier Inversión, adquisición, venta o endeudamiento u operaciones de cambio de divisas y coberturas, incluyendo cualquier modificación o dispensa a los términos económicos de los documentos a través de los cuales se haya documentado una Inversión; en cada caso, con valor igual o mayor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior (calculando el monto de dichas operaciones exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de Certificados Serie A), ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente,



en un período de 24 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

- (vi) aprobar cualquier adquisición de Certificados Bursátiles;
- (vii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Valuador Independiente, así como cualquier cambio en la metodología utilizada por el mismo; así como discutir y, en su caso, dar su visto bueno en relación con la contratación, remoción y remplazo del Auditor Externo, en el entendido, que el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos establecidos en la CUAE, en el entendido, además, que no se requerirá el visto bueno del Comité Técnico para la contratación inicial del Auditor Externo;
- (viii) aprobar la contratación de Asesores Independientes y el pago honorarios y gastos en relación con los mismos;
- (ix) aprobar el plan correctivo que presente el Administrador con motivo de un incumplimiento al Límite de Apalancamiento o al Índice de Cobertura;
- (x) vigilar que el Administrador establezca mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos incurridos por el Fideicomiso se apeguen a lo previsto en la Ley Aplicable, la Circular Única, los Lineamientos de Apalancamiento y Límites de Apalancamiento e Índice de Cobertura establecidos
- (xi) a propuesta del Administrador, discutir y, en su caso, aprobar la ampliación del Periodo de Inversión;
- (xii) en caso de que una Inversión incumpla con los límites de concentración establecidos en los Lineamientos de Inversión y que por su monto deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos del Contrato de Fideicomiso, y sin perjuicio de las facultades que la Asamblea de Tenedores tenga al respecto, discutir y, en su caso, aprobar cualquier dispensa a los límites de concentración respecto de dicha Inversión;
- (xiii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier diferencia de los términos y condiciones de la coinversión realizada por el Administrador respecto de los términos y condiciones de las Inversiones realizadas por el Fiduciario;
- (xiv) discutir y, en su caso, aprobar la contratación de un seguro de responsabilidad profesional para los miembros del Comité Técnico y las Personas Cubiertas del Equipo de Administración; y
- (xv) aprobar la contratación de administradores de cartera y/o despachos de cobranza y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos.

Lo anterior, en el entendido, que, cuando el Fiduciario obre ajustándose a las instrucciones o acuerdos del Comité Técnico, estará libre de toda responsabilidad, siempre que derivado de la ejecución de dichos actos se cumpla con los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso y se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables, de conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC.

### **Contrato de Administración**

### **Responsabilidades**

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros, agentes, y de cada Miembro del Equipo de Administración (cada uno, una "Persona Cubierta del Equipo de Administración") se limita a sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta del Equipo de Administración será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante

Común y a los Tenedores, y tanto el Fiduciario como cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, liberan a las Personas Cubiertas del Equipo de Administración por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, efectuado, sufrido o hecho por dicha Persona de buena fe y en la creencia de que tal acto u omisión es acorde con, o no es contrario, a los intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de las facultades que le fueron otorgadas a dicha Persona bajo el Contrato de Administración, con excepción de aquellos actos que impliquen fraude, Negligencia, conducta dolosa o mala fe por parte de dicha Persona Cubierta del Equipo de Administración en el desempeño de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, o un incumplimiento a cualquiera de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión, en cada caso, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en Sentencia Definitiva.

### **Comisión de Administración**

(a) Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión respecto de los recursos recibidos con motivo de la colocación de los Certificados Serie A, el Administrador tendrá derecho a una comisión (la "Comisión de Administración"), a partir de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A y, a menos que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración, hasta la Fecha de Terminación, la cual podrá ser pagada por el Fiduciario y/o por cualquier Vehículo de Inversión, en los términos de la presente sección; en el entendido, que las partes del Contrato de Administración acuerdan que, durante la vigencia del mismo, buscarán que el esquema de compensación, comisiones e incentivos del Administrador esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores. Un ejemplo número del cálculo de la Comisión por Administración se adjunta al presente como parte del Anexo "4".

(b) La Comisión de Administración se pagará trimestralmente, por periodos vencidos; en el entendido, que (i) el primer pago de la Comisión de Administración se hará de forma adelantada, precisamente en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, por el periodo que inicia en dicha fecha y que termina el último día del mes de diciembre de 2020, por un monto igual a \$1,766,423.00; en el entendido, que el monto de dicho primer pago deberá ser revisado al final del primer trimestre y, en caso de que derivado de los cálculos establecidos en el inciso (c) siguiente el monto de la Comisión de Administración resultare ser mayor al efectivamente pagado en la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá cubrir dicha diferencia con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) el segundo pago de la Comisión de Administración se hará el 1 de enero de 2021, por el trimestre que concluye el día inmediato anterior a dicha fecha, y (iii) el tercero y subsecuentes pagos de la Comisión de Administración se harán el primer día de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año, por los trimestres que hayan concluido el día inmediato anterior a dichas fechas; y (iv) cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período correspondiente.

(c) La Comisión de Administración para cada periodo trimestral será igual a la cantidad que resulte mayor entre:

- (i) \$2,500,000.00 Pesos; en el entendido, que dicho monto se ajustará de conformidad con el incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor, con base en el 1° de enero de 2020, y
- (ii) el monto en Pesos que resulte de sumar:
  - (1) una comisión en Pesos, por un monto igual a la suma de:
    - a) el 0.075% del Monto Máximo de la Serie A que no haya sido invertido por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión a dicha fecha (excluyendo reinversiones); en el entendido que, a partir de que termine el Periodo de Inversión, este sub-inciso será igual a cero;
    - b) el resultado de sumar todas las Comisiones por Créditos No Sindicados en Pesos a dicha fecha;

- c) el resultado de sumar todas las Comisiones por Créditos No Sindicados en UDIs a dicha fecha (convertido a Pesos utilizando el valor de la UDI en la fecha de cálculo); y
  - d) el 0.125% del Monto Neto Invertido en Créditos Senior Sindicados en Pesos y UDIS a dicha fecha.
- (2) una comisión en Dólares (convertido a Pesos exclusivamente para efectos comparativos, utilizando el tipo de cambio fix que publique el Banco de México en la fecha de cálculo), por un monto igual a la suma de:
- e) el resultado de sumar todas las Comisiones por Créditos No Sindicados en Dólares a dicha fecha; y
  - f) el 0.125% del Monto Neto Invertido en Créditos Senior Sindicados en Dólares a dicha fecha.
- en el entendido que si la cantidad descrita en el numeral (ii) anterior resulta ser la mayor, entonces la Comisión por Administración para dicho periodo se pagará en Pesos, por un monto equivalente a las cantidades descritas en los sub-incisos (1)(w) a (1)(z), y en Dólares, por un monto equivalente a las cantidades descritas en los sub-incisos (2)(y) y (2)(z) anteriores.

---

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

---

El Fideicomiso buscará realizar las Inversiones por un monto igual o superior al Monto Máximo de la Serie I durante el Periodo de Inversión.

El ritmo al que el Fideicomiso realizará Inversiones dependerá del tipo de operación, la situación del mercado, y las circunstancias imperantes en ese momento. La fecha de las Inversiones dependerá de diversos factores, incluyendo: (i) la situación del mercado, incluyendo los niveles de oferta y demanda, la competencia y el precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, y (iii) consideraciones de orden económico, financiero, social y de otra índole que puedan afectar la inversión. No existe garantía de que el Fideicomiso logrará invertir la totalidad del monto antes mencionado.

En virtud de lo anterior, no existe un compromiso de inversión o un calendario real o aproximado de los tiempos en los que el Fideicomiso llevará a cabo Inversiones o sus respectivas Desinversiones.

---

### **Valuación [bloque de texto]**

---

La valuación proporcionada por Deloitte Asesoría Financiera, S.C. se incluye al presente documento:



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

Tel: 52 (55) 5080-8000  
Fax: 52 (55) 5080-8998  
www.deloitte.com.mx

11 de febrero de 2025

Mauricio Rangel Laisequilla  
Nydia Fabiola Bran Sosa  
David León García  
Delegados Fiduciarios  
Banco ACTINVER, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financieros Actinver  
Fiduciario del Fideicomiso Número F/4759  
Montes Urales No. 620, Piso 1  
Col. Lomas de Chapultepec  
11000, México, Ciudad de México

Estimados Delegados:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra carta arreglo, en nuestro carácter de valuadores independientes, a continuación, les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación del Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles (término definido más adelante) del Fideicomiso Irrevocable No. F/4759 al 31 de diciembre del 2024 (en lo sucesivo, la "Fecha de Valuación").

#### 1. Antecedentes

El 30 de octubre de 2020 fue creado el Fideicomiso Irrevocable de emisión de certificados bursátiles No. F/4759 (el "Fideicomiso") celebrado por Beel Infra, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "Beel Infra" o el "Administrador", indistintamente), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común (en lo sucesivo, el "Representante Común").

El propósito de la operación fue la constitución del Fideicomiso el cual emitirá certificados bursátiles de proyectos de inversión o adquisición de derechos de cualquier tipo sobre proyectos de infraestructura, ya sea directamente o a través de cualquier vehículo de inversión, incluyendo cualquier tipo de financiamiento o crédito garantizado.

El Fideicomiso, a la Fecha de Valuación, ha realizado una oferta pública inicial de Certificados Bursátiles (en lo sucesivo, los "Certificados Bursátiles", indistintamente en singular o plural) bajo la emisión de la Serie A. La oferta inicial representa un número total de Certificados Bursátiles equivalente a 3,700,000 (tres millones setecientos mil certificados) y una emisión por \$370,000,000.00 pesos (trescientos setenta millones pesos 00/100). Asimismo, el Fideicomiso ha realizado emisiones adicionales durante el cuarto trimestre de 2021, otra en el segundo trimestre de 2022, dos emisiones más durante el segundo trimestre de 2023 y una emisión durante el cuarto trimestre de 2023. Las cinco ofertas representan en su conjunto un número total de Certificados Bursátiles equivalente a 168,709,949 (ciento sesenta y ocho millones setecientos nueve mil novecientos cuarenta y nueve certificados), y una emisión por \$1,420,499,075 (mil cuatrocientos veinte millones cuatrocientos noventa y nueve mil setenta y cinco pesos 00/100).

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Febrero 2025

A continuación, presentamos el detalle de la emisión de Certificados Bursátiles a la Fecha de Valuación:

Oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios - 4759						
Número de Oferta	Fecha de Oferta	Serie	Clave de Pizarra	Número de Títulos	Precio por Título (MXN)	Monto Colocado (MXN)
Inicial	10-nov-20	Serie A	BEELICK	3,700,000	100 \$	370,000,000
1° Llamada	17-nov-21	Serie A	BEELICK	1,009,992	50 \$	50,499,600
2° Llamada	13-jun-22	Serie A	BEELICK	7,999,989	25 \$	199,999,725
3° Llamada	18-abr-23	Serie A	BEELICK	19,999,988	13 \$	249,999,850
4° Llamada	26-may-23	Serie A	BEELICK	39,999,988	6 \$	249,999,925
5° Llamada	16-nov-23	Serie A	BEELICK	95,999,992	3 \$	299,999,975
<b>Total</b>				<b>168,709,949</b>		<b>\$ 1,420,499,075</b>

## 1.1 Características del Fideicomiso

Clave de Pizarra:

- Serie A: "BEELICK 20"

Fecha de Emisión Inicial: 3 de noviembre de 2020.

Plazo de la Emisión: 5,478 días (aproximadamente 15 años a partir de la fecha de emisión inicial).

Fecha de Vencimiento: 30 de octubre de 2035.

**Objetivo del Fideicomiso:** con base en el contrato del Fideicomiso se establece que el objetivo de éste será que el Fiduciario (i) realice la emisión inicial y subsecuentes de los Certificados Bursátiles y su colocación en la Bolsa Institucional de Valores (en lo sucesivo, "BIVA"), (ii) reciba los montos de la emisión inicial y cualquier emisión subsecuente y realice inversiones de conformidad con los términos del contrato del fideicomiso, (iii) administrar el patrimonio del Fideicomiso, y (iv) realizar distribuciones y devoluciones a los tenedores y cualquier otro pago previsto en el contrato de fideicomiso y los demás documentos de la operación.

**Estrategia de Inversión:** entendemos que la estrategia de inversión considera en la inversión o adquisición de derechos de crédito, ya sea directa o indirectamente, a través del otorgamiento de cualquier tipo de financiamiento o crédito destinado a financiar proyectos de infraestructura que califiquen como deuda senior o como deuda *mezzanine*.

**Inversiones Promovidas:** otorgación de créditos a empresas desarrolladoras, financieras o de inversión para el financiamiento de proyectos de infraestructura. Dichas empresas serán de preferencia compañías líderes financieras y/u operativas en infraestructura y energía quienes tengan capacidades operativas fuertes y experiencia en el sector objetivo que cumplan con los términos establecidos por el Administrador en el contrato del Fideicomiso.

## 1.2 Composición del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha realizado ciertas actividades de inversión modificando la estructura de su patrimonio:

### Financiamiento Estructurado

- 1.2.1 El 30 de diciembre de 2020, el Fideicomiso realizó un otorgamiento de un financiamiento subordinado estructurado a una empresa del sector de infraestructura para telecomunicaciones (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito I") por un monto de \$210,000,000.00 (doscientos diez millones de pesos 00/100) a un plazo de hasta diez (10) años. El financiamiento fue liquidado el 28 de abril de 2023.
- 1.2.2 El 25 de junio de 2021, el Fideicomiso otorgó un crédito a una empresa del sector financiero (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito II") por un monto equivalente en unidades de inversión ("UDIs")



**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Febrero 2025**

- de \$370,000,000.00 (trescientos setenta millones de pesos 00/100) a un plazo de hasta cinco (5) años. El financiamiento fue liquidado el 15 de noviembre de 2024.
- 1.2.3 El 7 de diciembre de 2021, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de infraestructura, titular de un título de concesión para la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento de una vía concesionada (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito III") por un monto de hasta \$170,000,000.00 (ciento treinta millones de pesos 00/100) a un plazo de hasta quince (15) años. El 7 de noviembre de 2023 hubo una ampliación del crédito bajo las mismas características pactas, resultado en un nuevo monto de hasta \$240,000,000.00 (doscientos cuarenta millones 00/100). Al cuarto trimestre de 2024, la empresa del sector de infraestructura ha hecho una disposición por el total de la línea, y la participación del Fideicomiso es del 66.5% equivalente a un saldo de \$159,600,000.000 (ciento cincuenta y nueve millones seiscientos mil pesos 00/100).
- 1.2.4 El 31 de marzo de 2022 el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector telecomunicaciones (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito IV") por un monto de hasta \$18,000,000.00 (dieciocho millones de dólares 00/100) a un plazo de hasta nueve (9) años. El 12 de diciembre de 2023 se firmó un aumento del crédito por un monto de \$11,000,000.00 (once millones de dólares 00/100). Al 31 de diciembre de 2024, la empresa del sector de infraestructura de telecomunicaciones ha hecho disposiciones por el total de la línea. La participación del Fideicomiso es del 74.0% en \$21,000,000.00 (veintiún millones de dólares 00/100) y 90.32% en \$8,000,000.00 (ocho millones de dólares 00/00), equivalente a \$15,638,217.31 (quince millones seiscientos treinta y ocho mil doscientos diecisiete dólares 31/100) y \$7,105,517.18 (siete millones ciento cinco mil quinientos diecisiete dólares 18/100), respectivamente.
- 1.2.5 El 30 de junio de 2022, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de infraestructura digital en México (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito V") por un monto de hasta \$478,500,000.00 (cuatrocientos setenta y ocho millones quinientos mil pesos 00/100) a un plazo de hasta doce (12) años. El financiamiento fue liquidado el 12 de agosto de 2024.
- 1.2.6 El 28 de abril de 2023, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de telecomunicaciones en México (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito VI") por un monto de hasta \$350,000,000.00 (trescientos cincuenta millones de pesos 00/100) a un plazo de hasta doce (12) años. El financiamiento fue liquidado el 30 de octubre de 2023.
- 1.2.7 El 28 de abril de 2023, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de infraestructura digital en México (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito VII") por un monto de hasta \$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de pesos 00/100) a un plazo de hasta doce (12) años. Al 31 de diciembre de 2024, la empresa del sector de infraestructura digital ha hecho disposiciones por \$63,320,000.00 (sesenta y tres millones trescientos veinte mil pesos 00/100) del total de la línea. La participación del Fideicomiso es del 74.0%, equivalente a \$46,856,800.00 (cuarenta y seis millones ochocientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos 00/100).
- 1.2.8 El 5 de junio de 2023, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de transporte, (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito VIII") por un monto equivalente en unidades de inversión ("UDIs") de hasta \$71,651,909.39 (setenta y un millones seiscientos cincuenta y un mil novecientos nueve pesos 39/100) a un plazo de hasta doce (12) años. Al cuarto trimestre de 2024, la empresa del sector de transporte ha hecho una disposición por el total de la línea, y la participación del Fideicomiso es del 78.45% equivalente a un saldo de \$56,187,570.26 (cincuenta y seis millones ciento ochenta y siete mil quinientos setenta pesos 26/100).
- 1.2.9 El 21 de junio de 2023, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de transporte, (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito IX") por un monto equivalente en unidades de inversión ("UDIs")

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Febrero 2025**

de hasta \$27,039,440.00 (veintisiete millones treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100) a un plazo de hasta doce (12) años. Al cuarto trimestre de 2024, la empresa del sector de transporte ha hecho una disposición por el total de la línea, y la participación del Fideicomiso es del 78.0% equivalente a un saldo de \$21,090,763.20 (veintiún millones noventa mil setecientos sesenta y tres pesos 20/100).

- 1.2.10 El 8 de septiembre de 2023, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de energía, (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito X") por un monto de hasta \$10,000,000.00 (diez millones de dólares 00/100) a un plazo de hasta doce (12) años. Al 31 de diciembre de 2024, la empresa del sector de energía ha hecho disposiciones por \$8,702,275.92 (ocho millones setecientos dos doscientos setenta y cinco dólares 92/100) del total de la línea. La participación del Fideicomiso es del 77.3%, equivalente a \$6,729,032.58 (seis millones setecientos veintidós mil treinta y dos dólares 58/100).
- 1.2.11 El 9 de noviembre de 2023, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de transporte, (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito XI") por un monto de hasta \$ 174,850,000.00 (ciento setenta y cuatro millones ochocientos cincuenta mil pesos 00/100) a un plazo de hasta seis (6) años. Al 31 de diciembre de 2024, la empresa del sector de transporte ha hecho una disposición por el total de la línea, y la participación del Fideicomiso es del 79.4% equivalente a un saldo de \$138,743,475.00 (ciento treinta y ocho millones setecientos cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y cinco pesos 00/100).
- 1.2.12 El 19 de abril de 2024, el Fideicomiso llevo a cabo el otorgamiento de una línea de crédito Inter compañía (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito XII") por un monto de hasta \$ 5,000,000.00 (cinco millones de pesos) a un plazo de cinco (5) años. El financiamiento fue liquidado el 20 de diciembre de 2024.
- 1.2.13 El 12 de agosto de 2024, el Fideicomiso en conjunto con un vehículo paralelo y Beel infra llevaron a cabo el otorgamiento de una línea de crédito a una empresa del sector de telecomunicaciones, (en lo sucesivo, "Inversión en Crédito XIII") por un monto de hasta \$ 313,000,000 (trescientos trece millones de pesos 00/100) a un plazo de hasta diez (10) años. Al 31 de diciembre de 2024 se ha hecho disposición por el total de la línea y la participación del fideicomiso es del 77.3% equivalente a un saldo de \$ 242,027,168.23 (doscientos cuarenta y dos millones veintisiete mil ciento sesenta y ocho pesos 23/100).

## 2. Metodologías de Valuación

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

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

<sup>1</sup> "The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines" Diciembre 2022; estándares desarrollados por la "Association Française des Investisseurs en Capital", "The British Venture Capital Association" y "The European Private Equity and Venture Capital Association".



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Febrero 2025

## 2.1 Tipos de Metodologías de Valuación

Enfoque	Metodología
Enfoque de Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Flujos de Caja Descontados ("FCD"):</b> esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de un activo, y los descuenta a una tasa denominada costo de capital ponderado ("CCPP" o "WACC"). Esta metodología se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.</li> </ul>
Enfoque de Mercado	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Parámetros de Mercado:</b> esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que serían aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Esta metodología se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.</li> <li><b>Transacciones Comparables:</b> esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos en su caso, a los indicadores del activo sujeto a valuación.</li> </ul>
Enfoque de Costos	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Costo de Reproducción:</b> contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.</li> <li><b>Costo de Reemplazo:</b> contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.</li> </ul>

## 2.2 Metodologías de Valuación Aplicadas

Para la estimación del Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles aplicamos las siguientes metodologías:

Tipo de Instrumento	Enfoque Utilizado
<b>Activos Líquidos</b>	
(i) Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Mercado
<b>Inversión en Activos Financieros</b>	
(i) Instrumentos Financieros a Valor Razonable	Ingresos
<b>Otros Activos</b>	
(i) Empresas Promovidas	Costos
(ii) Cuentas por cobrar	Costos
(iii) Pagos Anticipados	Costos
(iv) Impuestos	Costos
<b>Pasivos</b>	
(i) Cuentas por Pagar	Costos
(ii) Impuestos por Pagar	Costos
(iii) Pasivo Financiero	Costos
(iv) Cobro anticipado a Instrumento Financiero	Costos

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Febrero 2025

## 2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

Para el Efectivo e Inversiones en Valores, dada su alta liquidez (convertibles en efectivo en menos de 3 meses), consideramos que el enfoque de mercado representa una forma razonable del Valor de Mercado de la inversión en activos líquidos a la Fecha de Valuación.

## 2.2.2 Inversiones en Activos Financieros

**2.2.2.1 Inversión en Crédito I:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito I realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de infraestructura para telecomunicaciones ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

**2.2.2.2 Inversión en Crédito II:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito II realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa de servicios financieros ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

**2.2.2.3 Inversión en Crédito III:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito III realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector carretero ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

**2.2.2.4 Inversión en Crédito IV:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito IV realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de infraestructura de telecomunicaciones ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

**2.2.2.5 Inversión en Crédito V:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito V realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de infraestructura digital ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

**2.2.2.6 Inversión en Crédito VI:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito VI realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de telecomunicaciones ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

**2.2.2.7 Inversión en Crédito VII:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito VII realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de infraestructura digital ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

**2.2.2.8 Inversión en Crédito VIII:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito VIII realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de transporte ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

**2.2.2.9 Inversión en Crédito IX:** Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito IX realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de transporte ha ejercido, así como los correspondientes intereses

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Febrero 2025

devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

- 2.2.2.10 Inversión en Crédito X: Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito X realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de energía ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.
- 2.2.2.11 Inversión en Crédito XI: Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito XI realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa del sector de transporte ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.
- 2.2.2.12 Inversión en Crédito XII: Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito XII realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.
- 2.2.2.13 Inversión en Crédito XIII: Para fines de la valuación de la Inversión en Crédito XIII realizamos la estimación con base en el Valor Razonable, para el cual consideramos el monto de las disposiciones que la empresa ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión y los pagos esperados durante el periodo remanente de esta inversión.

### 3. Resumen de Activos y Pasivos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso estaba compuesto por (i) efectivo, (ii) instrumentos financieros a valor razonable, (iii) empresas promovidas, (iv) cuentas por cobrar, (v) pagos anticipados, (vi) impuestos, (vii) cuentas por pagar, (viii) impuestos por pagar, (ix) pasivo financiero y (x) cobro anticipado a instrumento financiero, los cuales detallamos a continuación:

#### Fideicomiso F/4759 – Activo Neto

#	Tipo de Instrumento	Monto Invertido (MXN)
<b>Activos</b>		
1	Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$ 71,861,357
2	Instrumentos Financieros a Valor Razonable	
2.1	Inversión en Crédito I	-
2.2	Inversión en Crédito II	-
2.3	Inversión en Crédito III	157,234,412
2.4	Inversión en Crédito IV	456,362,674
2.5	Inversión en Crédito V	-
2.6	Inversión en Crédito VI	-
2.7	Inversión en Crédito VII	46,856,801
2.8	Inversión en Crédito VIII	476,700,999
2.9	Inversión en Crédito IX	163,790,480



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Febrero 2025

#	Tipo de Instrumento	Monto Invertido (MXN)
2.10	Inversión en Crédito X	136,386,053
2.11	Inversión en Crédito XI	124,599,683
2.12	Inversión en Crédito XII	-
2.13	Inversión en Crédito XIII	242,027,166
3	Empresas Promovidas <sup>2</sup>	99,998
4	Cuentas por cobrar	28,738
5	Pagos Anticipados	2,212,697
6	Impuestos	2,072,312
	<b>Pasivos</b>	
7	Cuentas por Pagar	(7,193,507)
8	Impuestos por Pagar	(3,763,229)
9	Pasivo financiero <sup>3</sup>	-
10	Cobro Anticipado a Instrumentos Financiero	-
<b>Total Activo Neto<sup>4</sup></b>		<b>\$ 1,869,276,633</b>

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

Con base en lo anterior el Valor de Mercado de la participación de cada uno de los inversionistas en el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Inversionistas	Participación	Valor de Mercado (MXN)
Los Tenedores	100.00%	\$1,869,276,634

#### 4. Resultados

Como resultado de nuestra valuación, estimamos el Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2024, de la siguiente manera:

Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación Ponderado	Valor de Mercado al 31/12/2024	Dif (%) Precio Colocación vs Mercado
168,709,949	\$8.42 (ocho pesos 42/100)	\$11.08 (once pesos 08/100)	31.55%

<sup>2</sup> Se refiere al saldo del valor de la inversión en Empresas Promovidas referente a una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple ("SOFOM") utilizada por el Fideicomiso para originar los créditos compartido por el Administrador, dicho saldo refleja el valor del capital contable de la SOFOM con la información disponible a la Fecha de Valuación.

<sup>3</sup> El Pasivo Financiero desde el 3º trimestre de 2021 pasó de ser reflejado de costo amortizado a su valor razonable considerando el saldo que efectivamente debe el Fideicomiso al banco, el cual incluye capital e intereses, sin restar las comisiones por aperturas / estructuración del crédito. Este es un monto aproximado proporcionado por el Administrador.

<sup>4</sup> Es importante mencionar que la revisión de la totalidad de las cifras consideradas para el cálculo del Activo Neto no formó parte de nuestro alcance, éste contempló únicamente los Instrumentos Financieros a Valor Razonable. En este sentido, en nuestra estimación del valor de los Certificados Bursátiles consideramos las cifras compartidas por el Fideicomiso.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Febrero 2025

Considerando la amortización de gastos de emisión y colocación por 3 años, nuestro estimado del Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2024 sería de \$11.08 pesos (once pesos 08/100) lo que representa 31.60% sobre el precio de colocación.

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

El alcance de nuestro trabajo y de nuestra colaboración está sujeto a los términos y condiciones establecidos en la carta arreglo acordada con el Administrador.

A pesar de que realizamos una revisión general de la información, operativa y/o financiera utilizada en nuestro trabajo, Beel Infra y, en su caso, las Inversiones Promovidas son los únicos responsables por la exactitud y veracidad de dicha información. En este sentido, no realizamos procesos de revisión tipo "due diligence" ni de auditoría a dicha información.

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

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

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

Deloitte es miembro del International Valuation Standards Council (IVSC) y nuestras metodologías se apegan a estándares internacionales, incluyendo las guías del International Private Equity and Venture Capital Valuation (IPEV). Asimismo, contamos con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de sus trabajos y el apego técnico a nivel firma y miembros del equipo, incluyendo que las valuaciones de los Certificados Bursátiles estén alineadas a dichos principios internacionales de valuación.

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

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

Atentamente,

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

Ccp: Beel Infra, S.A.P.I. de C.V.

Jaime Falcones Muñoz – Representante Legal

Aniceto Huertas Corcelles – Representante Legal

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

### Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha incurrido en los siguientes gastos por concepto de administración del Fideicomiso:

Gastos y honorarios de asesores	32,952,980
Gastos por Intereses Devengados a Cargo	383,847
Gastos de inversión	246,651
Gastos financieros	260
Gastos por comisiones	19,411,669
Perdida por venta de empresas promovidas	500,006
<b>Total</b>	<b>\$53,495,413</b>

Asimismo, se informa que a la fecha de este reporte no se han llevado a cabo modificaciones a los esquemas de compensación y comisiones del administrador del patrimonio del fideicomiso.

## Información relevante del periodo [bloque de texto]

- El 12 de agosto de 2024, el Fideicomiso, en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, otorgó a través de su vehículo de inversión, un crédito al Proyecto Silk, con esta operación, el Fideicomiso formalizó su décima segunda Inversión desde su emisión en noviembre 2020.
- El 12 de agosto de 2024 se liquidó en su totalidad el crédito otorgado al proyecto Spider, cubriendo en su totalidad las cantidades adeudadas bajo los documentos del financiamiento por concepto de principal, intereses, comisiones y accesorios de los cuales, \$242,006,522.24 (doscientos cuarenta y dos millones seis mil quinientos veintidós pesos 24/100 M.N.) correspondieron al compromiso del Fideicomiso. Con esta operación el Fideicomiso recibió la tercera liquidación de un crédito desde su emisión en noviembre de 2020.
- El 15 de noviembre de 2024 el Proyecto Mercurio se liquidó en su totalidad por un monto de \$55,514,364.39 (Cincuenta y cinco millones quinientos catorce mil trescientos sesenta y cuatro pesos 39/100 M.N.), cubriendo en su totalidad las cantidades adeudadas bajo los documentos del financiamiento por concepto de principal, intereses, comisiones y accesorios. Con esta operación el Fideicomiso recibió la cuarta liquidación de un crédito desde su emisión en noviembre de 2020.



- El 19 de noviembre de 2024 el fideicomiso llevó a cabo la primera distribución a Tenedores por un total de \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.) por concepto de reembolso de capital.

---

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

---

Adicional a las Personas que reciban pagos del Fideicomiso conforme a lo divulgado en los Documentos de la Emisión, no existen otros terceros relevantes que reciban pagos del Fideicomiso.

No hay terceros obligados al Fideicomiso, aparte de las partes que celebraron el Acuerdo del Fideicomiso, que los obligó exclusivamente en términos de dicho acuerdo.

---

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

---

Durante el periodo correspondiente al cuarto trimestre de 2024, no se celebraron asambleas generales de tenedores.

---

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

---

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles y, por lo tanto, no presenta información sobre sus auditores externos.

No obstante, lo anterior, bajo el Principio de relevancia, se determina que la información que resulta relevante, respecto de los Auditores Externos, es la correspondiente al Fideicomiso 4759, por lo que, a fin de dar cumplimiento con dicho instructivo, se presenta la siguiente información.

De conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso, se designó a KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo.

El Auditor Externo del Fideicomiso fue designado tomando en cuenta sus capacidades técnicas y su reputación profesional, así como los requisitos de independencia que se establecen en la Circular Única de Auditores.

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

---

Al 31 de diciembre de 2024 no se ha realizado ninguna transacción o crédito relevante, entre el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores. Las operaciones del Fideicomiso con el Administrador se refieren únicamente a la Comisión de Administración.

No existe ningún otro tipo de negocio, acuerdo o convenio escrito o verbal relevante entre las partes mencionadas, ni conflictos de interés.

---

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, grupo Financiero Actinver
Clave de cotización:	BEELICK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	BEELICK 20
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2024-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	01/10/2024 al 31/12/2024
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	NO
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	Beel Infra S.A.P.I. de C.V.
Número de Fideicomiso:	4759
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	SI
Número de Trimestre:	4D
Requiere Presentar Anexo AA:	No
Fecha de opinión sobre los estados financieros:	30 de abril de 2025

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

Bases de presentación

(a) **Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

**(b) Bases de medición**

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones del mismo. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o "\$", se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a "Dólares", se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

**(c) Moneda funcional y de informe**

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

**(d) Instrumentos financieros a valor razonable**

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen

**(e) Activos y Pasivos Financieros**

*i. Reconocimiento y medición inicial*

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

*ii. Clasificación y medición posterior*

**Activos financieros**

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro

resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

#### Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

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

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y



- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

#### Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

#### Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja

en cuentas también se reconoce en resultados.

### iii. Baja en cuentas

#### Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

#### Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

### (f) ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

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

### (g) ***Cuentas por pagar***

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

### (h) ***Patrimonio***

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

### (i) ***Costos de emisión***

*Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.*

**(j) Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles**

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

**(k) Gastos**

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

**- Gastos de mantenimiento**

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

**-Gastos de inversión**

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

**(l) Pagos anticipados**

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

**(m) Comisión por administración**

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de acuerdo a lo establecido en la cláusula tercera del Contrato de Administración, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración, a partir de la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha Vencimiento Final.

**(n) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos**

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

**(o) Obligaciones fiscales**

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

**(p) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

**(q) Estado de Flujo de efectivo**

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2024 fue preparado bajo el método indirecto.

**(r) Contingencias**

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

---

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

---

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

---

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

---

L.C.C. Omar Buendía Ruíz

---

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

---

# Informe de los Auditores Independientes

## Al Comité Técnico del

*Fideicomiso Irrevocable No. 4759,*

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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. 4759 ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable No. 4759, al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

### Fundamento de la opinión

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

### Cuestiones clave de la auditoría

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



Instrumentos financieros a valor razonable \$1,803,958,261	
Ver nota 4 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2024 los instrumentos financieros a valor razonable representan el 95.95% del total de los activos del Fideicomiso.</p> <p>Estos instrumentos financieros se miden a valor razonable con base en modelos de valuación efectuados por valuadores externos.</p> <p>El proceso de valuación de los instrumentos financieros valuados a valor razonable ha sido identificado como una cuestión clave de auditoría debido a los juicios significativos en los supuestos subyacentes a ser aplicados en su determinación.</p> <p>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Obtuvimos un entendimiento del proceso implementado por el Fideicomiso para la revisión de las valuaciones, así como la metodología utilizada para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros, que incluye la participación de valuadores externos.</li><li>Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.</li><li>Con la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor razonable de los instrumentos financieros a través de la determinación de un valor estimado con un cálculo alterno.</li><li>Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros.</li></ol>

Otra información
<p>La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores ("el Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.</p>

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

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

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

#### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

#### **Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que del Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

#### Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. 4759 al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminando en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes, con fecha del 26 de abril de 2024, emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

KPMG Cárdenas-Dosal S. C.



L.C.C. Omar-Buendía Ruiz

Ciudad de México, a 30 de abril de 2025.





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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	71,861,000	166,689,000
Instrumentos financieros	1,803,958,000	1,482,086,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,242,000	8,421,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	2,072,000	487,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,880,133,000	1,657,683,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,880,133,000	1,657,683,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	100,000	900,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	100,000	900,000
Total de activos	1,880,233,000	1,658,583,000
<b>Patrimonio y pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		



Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
<b>Pasivos circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	7,194,000	541,000
Impuestos por pagar a corto plazo	3,763,000	2,571,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	102,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	10,957,000	3,214,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	10,957,000	3,214,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	10,957,000	3,214,000
<b>Patrimonio/Activos netos [sinopsis]</b>		
Patrimonio/activos netos	1,301,300,000	1,401,300,000
Utilidades acumuladas	567,976,000	254,069,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	1,869,276,000	1,655,369,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	1,869,276,000	1,655,369,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	1,880,233,000	1,658,583,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	362,558,000	178,726,000	88,896,000	50,828,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	362,558,000	178,726,000	88,896,000	50,828,000
Gastos de administración y mantenimiento	32,953,000	21,581,000	12,065,000	6,434,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	329,605,000	157,145,000	76,831,000	44,394,000
Ingresos financieros	4,845,000	5,145,000	1,162,000	2,695,000
Gastos financieros	20,543,000	42,396,000	8,614,000	9,050,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	313,907,000	119,894,000	69,379,000	38,039,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	313,907,000	119,894,000	69,379,000	38,039,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	313,907,000	119,894,000	69,379,000	38,039,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024- 12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023- 12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024- 12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023- 12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	313,907,000	119,894,000	69,379,000	38,039,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	313,907,000	119,894,000	69,379,000	38,039,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024- 12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023- 12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	313,907,000	119,894,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	(4,842,000)	(5,144,000)
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	800,000	(100,000)
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	6,544,000	(5,465,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(364,000)	(1,250,000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	6,653,000	151,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1,192,000	(52,000)
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	(321,873,000)	(551,524,000)
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	(102,000)	101,000
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,585,000)	(363,000)
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(313,577,000)	(563,646,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	330,000	(443,752,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	4,842,000	5,144,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	5,172,000	(438,608,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024- 12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023- 12-31
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	(198,912,000)
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	100,000,000	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	798,736,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(100,000,000)	599,824,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(94,828,000)	161,216,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(94,828,000)	161,216,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	166,689,000	5,473,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	71,861,000	166,689,000



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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,401,300,000	254,069,000	0	0	1,655,369,000	0	1,655,369,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	313,907,000	0	0	313,907,000	0	313,907,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	313,907,000	0	0	313,907,000	0	313,907,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	100,000,000	0	0	0	100,000,000	0	100,000,000
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(100,000,000)	313,907,000	0	0	213,907,000	0	213,907,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,301,300,000	567,976,000	0	0	1,869,276,000	0	1,869,276,000

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

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	602,565,000	134,175,000	0	0	736,740,000	0	736,740,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	119,894,000	0	0	119,894,000	0	119,894,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	119,894,000	0	0	119,894,000	0	119,894,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	798,735,000	0	0	0	798,735,000	0	798,735,000
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	798,735,000	119,894,000	0	0	918,629,000	0	918,629,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,401,300,000	254,069,000	0	0	1,655,369,000	0	1,655,369,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	46,958,000	29,588,000
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	46,958,000	29,588,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	24,903,000	137,101,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	24,903,000	137,101,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	71,861,000	166,689,000
<b>Instrumentos financieros [sinopsis]</b>		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	1,803,958,000	1,482,086,000
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	1,803,958,000	1,482,086,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Pagos anticipados	2,213,000	1,848,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	2,213,000	1,848,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	29,000	6,573,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,242,000	8,421,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]</b>		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	100,000	900,000
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	100,000	900,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	7,194,000	541,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	7,194,000	541,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0



Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	1,880,233,000	1,658,583,000
Pasivos	10,957,000	3,214,000
Activos (pasivos) netos	1,869,276,000	1,655,369,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,880,133,000	1,657,683,000
Pasivos circulantes	10,957,000	3,214,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,869,176,000	1,654,469,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024- 12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023- 12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024- 12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023- 12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	238,052,000	170,141,000	63,355,000	52,440,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	96,860,000	(29,036,000)	18,731,000	(12,396,000)
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	27,646,000	37,621,000	6,810,000	10,784,000
<b>Total de ingresos</b>	<b>362,558,000</b>	<b>178,726,000</b>	<b>88,896,000</b>	<b>50,828,000</b>
<b>Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]</b>				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	274,000	321,000	50,000	53,000
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	32,679,000	21,260,000	12,015,000	6,381,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
<b>Total de gastos de administración y mantenimiento</b>	<b>32,953,000</b>	<b>21,581,000</b>	<b>12,065,000</b>	<b>6,434,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	3,000	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	1,548,000	393,000	(382,000)	427,000
Otros ingresos financieros	3,294,000	4,752,000	1,544,000	2,268,000
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>4,845,000</b>	<b>5,145,000</b>	<b>1,162,000</b>	<b>2,695,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	384,000	18,581,000	31,000	1,848,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	20,159,000	23,815,000	8,583,000	7,202,000
Total de gastos financieros	20,543,000	42,396,000	8,614,000	9,050,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

## [800500] Notas - Lista de notas

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

A continuación, se describen las modificaciones a las NIIF aplicables al Fideicomiso, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2023:

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas aclaran:

- Lo que se entiende por derecho a diferir una liquidación
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa
- Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectan su clasificación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicado retrospectivamente.

Impacto de la aplicación de la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

A la fecha de emisión de los estados financieros el Fideicomiso ha evaluado el impacto de la norma.

La Administración evaluó el impacto total de esta norma. Hasta ahora, el Fideicomiso concluye que no hay afectación debido a que a la fecha de emisión de los estados financieros los pasivos del fideicomiso están debidamente clasificados y son de cuentas por pagar por servicios prestados al Fideicomiso.

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

#### Estimaciones y juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de los estados financieros del fideicomiso requiere que la Administración realice juicios, estimaciones contables significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos reconocidos, así como la revelación

de pasivos contingentes, al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en periodos futuros un ajuste significativo al valor en libros del activo o del pasivo afectado.

#### *i. Juicios*

##### Clasificación corriente y no corriente

El fideicomiso presenta los activos y pasivos en el Estado de Situación Financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- La Compañía clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

#### *ii. Estimaciones contables y supuestos significativos*

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. El Fideicomiso basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

---

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

---

Para información a revelar sobre gastos generales y administrativos ver: [800500] *Notas – Lista de notas – Información a revelar sobre gastos* de este Reporte.

---



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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

Los estados financieros y sus notas fueron autorizados para su emisión el 12 de febrero de 2025 por David León García y Mauricio Rangel Laisequilla en su carácter de Delegados Fiduciarios del Fideicomiso 4759, constituido en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

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

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

#### Bases de presentación

#### (a) **Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

#### (b) **Bases de medición**

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones de este. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o “\$”, se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a “Dólares”, se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

(c) ***Moneda funcional y de informe***

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos (“\$”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

(d) ***Instrumentos financieros a valor razonable***

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

(e) ***Activos y Pasivos Financieros***

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

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

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

**Activos financieros**

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

#### Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

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

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

### Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

#### iii. Baja en cuentas

##### Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

##### Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

#### (f) *Efectivo y equivalentes de efectivo*



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

**(g) Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

**(h) Patrimonio**

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

**(i) Costos de emisión**

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.

**(j) Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles**

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

**(k) Gastos**

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

**- Gastos de mantenimiento**

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

**-Gastos de inversión**

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

**(l) Pagos anticipados**

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

**(m) *Comisión por administración***

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del Contrato de Administración, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración, a partir de la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha Vencimiento Final.

**(n) *Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos***

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

**(o) *Obligaciones fiscales***

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

**(p) *Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

**(q) *Estado de Flujo de efectivo***

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2024 fue preparado bajo el método indirecto.

(r) **Contingencias**

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

---

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

---

- El 31 de diciembre de 2020, celebró un acuerdo para otorgar un financiamiento subordinado al Proyecto Zorro.
- El 29 de junio de 2021, a través de su vehículo de inversión realizó otorgó un financiamiento de capital al Proyecto Mercurio.
- El 07 de diciembre de 2021, otorgó como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, un financiamiento al Proyecto Golden.
- El 31 de marzo de 2022, otorgó como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y con Beel Infra, un contrato de apertura de crédito sindicado al Proyecto Apolo.
- El 24 de junio de 2022, otorgó como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, a través de su vehículo de inversión, un contrato de crédito simple al Proyecto Spider.
- El 27 de abril de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, un acuerdo para otorgar un financiamiento senior al Proyecto Lobo.
- El 28 de abril de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra a través de su vehículo de inversión, un financiamiento senior al Proyecto Beetle.

- El 02 de junio de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, un acuerdo para otorgar un financiamiento subordinado al Proyecto Dédalo.
- El 19 de junio de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, a través de su vehículo de inversión, un acuerdo para otorgar un crédito subordinado al Proyecto Silver.
- El 25 de agosto de 2023, otorgó en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, a través de su vehículo de inversión, un crédito al Proyecto Zazil.
- El 31 de octubre de 2023, celebró como co-acreedor y en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, un acuerdo para otorgar un crédito senior al Proyecto Vatio.
- El 18 de abril se celebró la Deuda Interco.
- El 12 de agosto de 2024, otorgó en conjunto con el Vehículo Paralelo y Beel Infra, a través de su vehículo de inversión, un crédito al Proyecto Silk.

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

No aplica.

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

El Fideicomiso realiza inversiones, las cuales, al 31 de diciembre de 2024 se integran de la siguiente manera:

Inversiones al 31 de diciembre de 2024:

Institución	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Tipo de operación
Banco Actinver, S.A.-668	22,492,797	Instrumentos de deuda

Banco Actinver, S.A.-044	2,410,298	Instrumentos de deuda
Saldo en bancos	46,958,262	Efectivo
<b>Total de Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>71,861,357</b>	

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

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2024 fue preparado bajo el método indirecto

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

El Fideicomiso tiene compromisos derivados del contrato del Fideicomiso Irrevocable Número 4759, firmado el 26 de octubre de 2020, por concepto de comisión del administrador.

Al 31 de diciembre de 2024, la administración del Fideicomiso no tiene conocimiento de alguna contingencia que pueda tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

Para una descripción de Contingencias ver: “[110000] Información general sobre estados financieros – Bases de preparación – r. Contingencias” de este Reporte.



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

No aplica.

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

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

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota "Efectivo y equivalentes". El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar que lo exponen a riesgo de crédito por el importe que se indica a continuación:

<i>Saldos de Instrumentos Financieros a valor razonable</i>	<i>1,803,958,261</i>
---	----------------------

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

No aplica.

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

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

El 19 de noviembre de 2024 el Fideicomiso llevó a cabo la primera distribución a tenedores por un total de \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.) por concepto de reembolso de capital.

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo aquellos montos distribuidos por cualquier Vehículo de Inversión al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso) tal como se prevé en el Contrato de Fideicomiso.

Todos los pagos a los Tenedores se realizarán por medio de transferencia electrónica a través de Indeval.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros no se tienen eventos posteriores que requieran ser revelados, adicionales a los mencionados anteriormente.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Gastos de Administración, Asesoría e Inversión

Los principales gastos de administración, asesoría e inversión al 31 de diciembre de 2024 que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

Descripción	31 de diciembre 2024	
<b>Gastos de administración</b>		
Gastos y honorarios de asesores	\$	32,952,980
Gastos de inversión	\$	246,651
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>33,199,631</b>

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

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

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

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

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

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

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades,

concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 lo gastos financieros se integran de la siguiente forma:

Descripción	31 de diciembre 2024	
<b>Gastos Financieros</b>		
ISR retenido	\$	235
Comisión SPEI	\$	25
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>260</b>

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



No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

Al 31 de diciembre de 2024, los Instrumentos Financieros a valor razonable se integran de la siguiente manera:

#### Instrumentos Financieros a Valor Razonable

Cliente	Fecha	Préstamo en MXN	Tasa de interés efectiva anual	Plazo (Meses)	Comisión por apertura	Intereses devengados	Valor Razonable
Proyecto 1	31/12/2020	210,000,000	15.00%	120	6,300,000	-	-
Proyecto 2	29/06/2021	370,000,000	7.42%	60	11,100,000	6,846,616	-
Proyecto 3	07/12/2021	86,450,000	14.00%	168	2,593,500	11,654,483	84,041,359

Proyecto 4	01/04/2022	112,321,601	14.32%	108	9,810,076	55,388,996	456,362,673
Proyecto 5	24/06/2022	177,847,440	14.73%	144	9,418,182	23,181,251	-
Proyecto 6	24/06/2022	26,600,000	14.00%	158	925,680	10,796,609	73,193,052
Proyecto 7	28/04/2023	248,850,000	13.77%	140	3,456,250	-	-
Proyecto 8	28/04/2023	10,226,800	14.37%	143	3,330,000	2,721,507	46,856,800
Proyecto 9	05/06/2023	370,000,000	8.68%	138	8,325,000	60,005,241	476,700,996
Proyecto 10	21/06/2023	163,800,000	9.90%	138	4,914,000	23,258,639	163,790,480
Proyecto 11	07/09/2023	8,112,949	8.52%	141	4,022,445	7,659,109	136,386,051
Proyecto 12	09/11/2023	138,743,475	15.55%	72	3,844,904	20,604,197	124,599,682
Proyecto 13	18/04/2024	1,000,000	15.00%	60	-	128,883	-
Proyecto 14	12/08/2024	242,027,168	16.49%	126	6,050,679	15,806,122	242,027,168

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Administrador y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Administrador sobre una base continua.

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

#### i. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas financieras en las que se puede incurrir debido a los cambios en los precios de variables del mercado, tales como tasas de intereses y tipos de cambio de moneda extranjera. Uno de los objetivos del Fideicomiso es manejar y controlar las exposiciones a estos tipos de riesgos dentro de parámetros aceptables.

#### a) Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mantiene activos en un Instrumento de deuda, en Pesos mexicanos, por lo que no está expuesto al riesgo de tipo de cambio.

#### b) Riesgo de los precios

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones que mantiene en su portafolio están expuestas a riesgos de cambios

volátiles. La política del Fideicomiso para administrar riesgo de precios se realiza mediante la diversificación eficiente y cuidadosa selección de las inversiones en títulos de capital, con el objetivo de maximizar los rendimientos para los tenedores de los certificados bursátiles.

## ii. Riesgo de crédito

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

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota “Efectivo y equivalentes”. El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar que lo exponen a riesgo de crédito por el importe que se indica a continuación:

*Saldos de Instrumentos Financieros a valor razonable*

*1,803,958,261*

## iii. Riesgo de liquidez

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

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

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

## iv). Riesgo de tasa de interés

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

## v). Valor razonable de los instrumentos financieros

### Mediciones de valor razonable

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

participantes del mercado en la fecha de medición.

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

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

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

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

*Para información a revelar sobre gastos generales y administrativos ver: [800500] Notas – Lista de notas – Información a revelar sobre gastos” de este Reporte.*

---

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

---

### Bases de presentación

#### (a) **Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

#### (b) **Bases de medición**

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones del mismo. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o “\$”, se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a “Dólares”, se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

#### (c) **Moneda funcional y de informe**

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos (“\$”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

#### (d) **Instrumentos financieros a valor razonable**



El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen

### **(e) Activos y Pasivos Financieros**

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

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

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

##### **Activos financieros**

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

#### Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

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

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento

del reconocimiento inicial.

El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.
------------------------------------	---

## Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

### iii. Baja en cuentas

#### Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

#### Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

### (f) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

### (g) **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las

provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(h) **Patrimonio**

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

(i) **Costos de emisión**

*Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.*

(j) **Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles**

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

(k) **Gastos**

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

-Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

(l) **Pagos anticipados**

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

(m) **Comisión por administración**

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de acuerdo a lo establecido en la cláusula tercera del Contrato de

Administración, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración, a partir de la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha Vencimiento Final.

**(n) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos**

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

**(o) Obligaciones fiscales**

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

**(p) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

**(q) Estado de Flujo de efectivo**

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024 fue preparado bajo el método indirecto.

**(r) Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, en su caso se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos,

utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable, estén sujetos al pago del IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado



al Fideicomiso. El Fiduciario podrá asumir ante las autoridades fiscales competentes, la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento LIVA, así como para que el Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

No aplica.

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

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses por \$238,051,653

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

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

- I. El 28 de octubre de 2020, llevó a cabo la emisión y oferta pública de 3,700,000 CKD's, con precio de colocación de \$100 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$370,000,000.00 (trescientos setenta millones Pesos 00/100).
- II. El 17 de noviembre de 2021, llevó a cabo la primera llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 1,009,992 Certificados, con un precio de colocación de \$50 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$50,499,600 (cincuenta millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos Pesos 00/100). Los recursos obtenidos de la emisión subsecuente se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, y los remanentes para pagar Gastos del Fideicomiso y realizar una Inversión consistente en el financiamiento de un proyecto de infraestructura.
- III. El 13 de junio de 2022, llevó a cabo la segunda llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 7,999,989 Certificados, con un precio de colocación de \$25 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$199,999,725.00 (ciento noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos veinticinco

- Pesos 00/100). Los recursos obtenidos de la Emisión Subsecuente se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, para los Gastos del Fideicomiso y realizar una inversión consistente en el financiamiento de un proyecto de infraestructura.
- IV. El 18 de abril de 2023, llevó a cabo la tercera llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 19,999,988 de Certificados, con un precio de colocación de \$12.5 cada uno. El monto total de la emisión fue de \$249,999,850 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos cincuenta Pesos 00/100). Los recursos obtenidos se utilizaron para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, realizar pagos bajo la Línea de Suscripción existente, y realizar diversas Inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores, respectivamente: infraestructura digital y telecomunicaciones, operación de puentes transfronterizos, y generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida.
- V. El 26 de mayo de 2023, llevó a cabo la cuarta llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 39,999,988 Certificados, con un precio de colocación de \$6.25 cada uno, por un monto equivalente a \$249,999,925 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos veinticinco Pesos 00/100), derivado de la cuarta llamada de capital bajo el Fideicomiso. Los recursos obtenidos se utilizarán para pagar los Gastos de Emisión correspondientes, y realizar diversas Inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores: infraestructura digital, generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida, concesión carretera, y operación de puentes transfronterizos.
- VI. El 16 de noviembre de 2023, llevó a cabo la quinta llamada de capital, emisión subsecuente y oferta pública de 95,999,992 Certificados, con precio de colocación de \$3.125 cada certificado; el monto total de la emisión fue de \$299,999,975 (doscientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco Pesos 00/100). Los recursos obtenidos se utilizaron para pagar los gastos de emisión correspondientes y realizar diversas inversiones consistentes en financiamientos a empresas de infraestructura involucradas en los siguientes sectores: infraestructura digital, generación de energía bajo la modalidad de generación distribuida y operación de puentes transfronterizos.
- VII. El 19 de noviembre de 2024 el fideicomiso llevó a cabo la primera distribución a Tenedores por un total de \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.) por concepto de reembolso de capital.

Al 31 de diciembre de 2024, el monto total del Patrimonio del Fideicomiso ascendía a \$1,869,276,627 mismos que se integran de la siguiente manera:

Descripción	Precio por Certificado	Certificados	Al 31 de diciembre 2024
Emisión de certificados bursátiles	\$100	3,700,000	370,000,000
Aportación inicial			100
Gastos de emisión			(17,506,323)
Primera Emisión Subsecuente de Certificados Serie A	\$50	1,009,992	50,499,600
Gastos de Emisión Subsecuente			(135,181)
Segunda Emisión Subsecuente de Certificados Serie A	\$25	7,999,989	199,999,725
Gastos de Emisión Subsecuente			(293,000)
Tercera Emisión Subsecuente de Certificados Serie A	\$12.50	19,999,988	249,999,850
Gastos de Emisión Subsecuente			(416,533)
Cuarta Emisión Subsecuente de Certificados Serie A	\$6.25	39,999,988	249,999,925
Gastos de Emisión Subsecuente			(416,533)
Quinta Emisión Subsecuente de Certificados Serie A	\$3.125	95,999,992	299,999,975

Gastos de Emisión Subsecuente	(431,533)
Primera Distribución Tenedores	(100,000,000)
Intereses devengados a favor	238,051,653
Ingresos por comisiones	27,096,161
Ingresos por intereses bancarios	2,602
Ganancia (pérdida) por conversión de moneda extranjera	96,860,084
Otros Ingresos	550,141
Utilidad (pérdida) en venta de valores	3,293,713
Cambio en el valor razonable de inversiones conservadas al vencimiento	1,548,364
Gastos de administración	(32,952,980)
Gastos por Intereses Devengados a Cargo	(383,847)
Gastos de inversión	(246,651)
Gastos financieros	(260)
Gastos por comisiones	(19,411,669)
Pérdida por venta de empresas promovidas	(500,006)
Resultados acumulados	254,069,250
<b>Total</b>	<b>1,869,276,627</b>

Al 31 de diciembre de 2024, la participación de los tenedores y de los Fideicomitentes en segundo lugar es como se muestra a continuación:

Descripción	%	Al 31 de diciembre 2024
Tenedores	100%	1,869,276,627
<b>Total</b>		<b>\$ 1,869,276,627</b>

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los tenedores. Solo se harán distribuciones a los tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, los agentes estructuradores conjuntos y sus subsidiarias y afiliadas, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo el fiduciario respecto de los pagos que deba efectuar con cargo al patrimonio del fideicomiso conforme a lo previsto en el contrato de fideicomiso. En caso de que no existan recursos suficientes en el patrimonio del fideicomiso para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los tenedores no tendrán derecho contra el fideicomitente, el administrador, el representante común, el fiduciario, el intermediario colocador, los agentes estructuradores conjuntos o sus subsidiarias o afiliadas, para el pago de cualesquiera cantidades. asimismo, en caso de que el patrimonio del fideicomiso sea liquidado después de un evento de liquidación, los tenedores podrían verse obligados a recibir activos no líquidos transferidos del patrimonio del fideicomiso.

### Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

### Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

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

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

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

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

#### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas financieras en las que se puede incurrir debido a los cambios en los precios de variables del mercado, tales como tasas de intereses y tipos de cambio de moneda extranjera. Uno de los objetivos del Fideicomiso es manejar y controlar las exposiciones a estos tipos de riesgos dentro de parámetros aceptables.

#### a) Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mantiene activos en un Instrumento de deuda, en Pesos mexicanos, por lo que no está expuesto al riesgo de tipo de cambio.

#### b) Riesgo de los precios

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones que mantiene en su portafolio están expuestas a riesgos de cambios volátiles. La política del Fideicomiso para administrar riesgo de precios se realiza mediante la diversificación eficiente y cuidadosa selección de las inversiones en títulos de capital, con el objetivo de maximizar los rendimientos para los tenedores de los certificados bursátiles



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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando:

- (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado,
- (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y
- (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción.

Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

#### Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

---

Al cierre del periodo que se reporta, no existen operaciones con personas relacionadas ni conflictos de interés.

---

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

---

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

#### Bases de presentación

#### (a) **Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

#### (b) **Bases de medición**

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el International Accounting Standards Board (IASB) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards,



las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas, en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones de este. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o "\$", se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a "Dólares", se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

(c) ***Moneda funcional y de informe***

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

(d) ***Instrumentos financieros a valor razonable***

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

(e) ***Activos y Pasivos Financieros***

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

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

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

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

#### Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para los créditos y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
--	--

Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

#### Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

#### iii. Baja en cuentas

##### Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

##### Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(f) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

(g) **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(h) **Patrimonio**

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

(i) **Costos de emisión**

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.

(j) **Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles**

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

(k) **Gastos**

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

-Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros,

fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

(l) ***Pagos anticipados***

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

(m) ***Comisión por administración***

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del Contrato de Administración, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración, a partir de la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha Vencimiento Final.

(n) ***Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos***

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(o) ***Obligaciones fiscales***

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

(p) ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(q) ***Estado de Flujo de efectivo***

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024 fue preparado bajo el método indirecto.

(r) ***Contingencias***



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

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

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable, estén sujetos al pago del IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso. El Fiduciario podrá asumir ante las autoridades fiscales competentes, la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento LIVA, así como para que el Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

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

### Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 las cuentas por pagar se integran como sigue:

Descripción	Al 31 diciembre 2024
Honorarios del Fiduciario	174,000
Honorarios del Representante Común	30,552
Honorarios del asesor legal del Administrador	58,000
Honorarios por servicios profesionales	48,720
Valuador Independiente	278,400
Comisión por Administración 4Q24	6,603,834
<b>Total de Cuentas por Pagar</b>	<b>\$7,193,507</b>



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

Al 31 de diciembre de 2024 las cuentas por cobrar se integran como sigue:

Descripción	Al 31 de diciembre de 2024
Pago de derechos por estudio y tramitación ante CNBV	28,738
<b>Total de Cuentas por Cobrar</b>	<b>\$28,738</b>

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

	Al 31 de diciembre 2024
<b>Ingresos</b>	
Intereses Devengados a Favor	238,051,653
Ingresos por comisiones	27,096,161
Ingresos por intereses Bancarios	2,602
Ganancia (pérdida) por conversión de moneda extranjera	96,860,084
Otros Ingresos	550,141
Utilidad (Pérdida) en Venta de Valores	3,293,713
Cambio en el Valor Razonable de Inversiones Conservadas al Vencimiento	1,548,364
<b>Total de Ingresos</b>	<b>367,402,718</b>
<b>Gastos</b>	
Gastos de Administración	32,952,980
Gastos por Intereses Devengados a Cargo	383,847
Gastos de Inversión	246,651
Gastos financieros	260
Gastos por comisiones	19,411,669
Pérdida por venta de empresas promovidas	500,006
<b>Total de Gastos</b>	<b>53,495,413</b>
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>\$313,907,305</b>

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

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Administrador y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Administrador sobre una base continua.

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

### i. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas financieras en las que se puede incurrir debido a los cambios en los precios de variables del mercado, tales como tasas de intereses y tipos de cambio de moneda extranjera. Uno de los objetivos del Fideicomiso es manejar y controlar las exposiciones a estos tipos de riesgos dentro de parámetros aceptables.

#### a) Riesgo de tipo de cambio

Parte de las inversiones del Fideicomiso, y los ingresos recibidos con respecto a dichas Inversiones, estarán denominados en moneda extranjera. En consecuencia, los cambios en las equivalencias de estas divisas extranjeras respecto al peso mexicano (moneda funcional del Fideicomiso) pueden afectar el valor de las Inversiones en portafolio del Fideicomiso.

#### b) Riesgo de los precios

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones que mantiene en su portafolio están expuestas a riesgos de cambios volátiles. La política del Fideicomiso para administrar riesgo de precios se realiza mediante la diversificación eficiente y cuidadosa selección de las inversiones en títulos de capital, con el objetivo de maximizar los rendimientos para los tenedores de los certificados bursátiles.

### ii. Riesgo de crédito

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

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota "Efectivo y equivalentes". El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la

de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar que lo exponen a riesgo de crédito por el importe que se indica a continuación:

*Saldos de Instrumentos Financieros a valor razonable*

*1,803,958,261*

iii. Riesgo de liquidez

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

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

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

iv). Riesgo de tasa de interés

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

v). Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable

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

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

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

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

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

---

### **Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]**

---

No aplica.

---

### **Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]**

---

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable, estén sujetos al pago del IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso. El Fiduciario podrá asumir ante las autoridades fiscales competentes, la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento LIVA, así como para que el Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

---

### **Activos netos [bloque de texto]**

---

No aplica.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

No aplica.

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

#### Bases de presentación

##### (a) **Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

##### (b) **Bases de medición**

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones de este. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o "\$", se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a "Dólares", se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

##### (c) **Moneda funcional y de informe**

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

##### (d) **Instrumentos financieros a valor razonable**

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

(e) **Activos y Pasivos Financieros**

i. *Reconocimiento y medición inicial*

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. *Clasificación y medición posterior*

**Activos financieros**

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.



Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

#### Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

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

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

#### Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

#### Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

#### Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el

método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

### iii. Baja en cuentas

#### Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

#### Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

#### (f) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### (g) **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

#### (h) **Patrimonio**

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

#### (i) **Costos de emisión**

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.

(j) ***Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles***

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

(k) ***Gastos***

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

-Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

(l) ***Pagos anticipados***

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

(m) ***Comisión por administración***

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del Contrato de Administración, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración, a partir de la Fecha Inicial de Emisión y hasta la Fecha Vencimiento Final.

(n) ***Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos***

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(o) ***Obligaciones fiscales***

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

(p) ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(q) ***Estado de Flujo de efectivo***

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2024 fue preparado bajo el método indirecto.

(r) ***Contingencias***

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

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

**Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]**

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.



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

No aplica.

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

Para una descripción del Efectivo y equivalentes de efectivo ver: “[110000] Información general sobre estados financieros – Bases de preparación – f. Efectivo y equivalentes de efectivo” y [800500] Notas – Listas de notas - Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo” de este Reporte.

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

No aplica.

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

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

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

No aplica.

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

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

### - Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

### -Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

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

No aplica.

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

### Mediciones de valor razonable

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

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

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

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

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

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

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los

flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

#### Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

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

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

#### Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Inversiones de patrimonio a VRCORI

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

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

No aplica.

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

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen

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

No aplica.



---

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

---

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

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

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

---

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

---

No aplica.

---

---

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

---

No aplica.

---

---

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

---

No aplica.

---

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

---

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

---

No aplica.



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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

---

**Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras  
[bloque de texto]**

---

No aplica.

---

**Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de  
texto]**

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

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

Las notas correspondientes se encuentran en [800500] Notas - Lista de Notas y [800600] Notas - Lista de Políticas Contables

**Descripción de sucesos y transacciones significativas**

No aplica.

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

No aplica.

**Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias**

No aplica.

---

**Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia**

---

No aplica.

---

**Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores**

---

No aplica.

---

**Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio**

---

No aplica.

---

**Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados**

---

No aplica.

**Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios**

No aplica.

**Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia**

No aplica.

**Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final**

No aplica.