

Clave de Cotización: **FSOCIAL**Trimestre: **3** Año: **2025**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	52
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	56
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	58
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	59
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	60
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Año Actual.....	62
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Año Anterior .....	63
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	64
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	67
[800500] Notas - Lista de notas.....	69
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	122
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	153
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos .....	156
[815101] Anexo AA.....	157

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [105000] Comentarios de la Administración

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

#### CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN EN ENERGÍA E INFRAESTRUCTURA



#### 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 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (EL "REPORTE")

<b>Clave de Pizarra de los Certificados:</b>	"FSOCIAL 23".
<b>Monto Total de la Oferta (Considerando los Certificados de Intercambio) :</b>	\$6,088,155,400.00 (seis mil ochenta y ocho millones ciento cincuenta y cinco mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.).
<b>Monto Total de la Oferta (Sin considerar los Certificados de Intercambio):</b>	\$2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Recursos Netos de la Oferta</b>	\$0.00 (cero Pesos 00/100 M.N.); en el entendido que, el monto pendiente de pago de los Gastos de Emisión serán pagados de tiempo en tiempo con los recursos generados por las Sociedades Elegibles Iniciales. Para conocer los gastos desglosados relacionados con la Oferta.
<b>Número de Certificados Bursátiles objeto de la Oferta:</b>	100,000 (cien mil) sin tomar en cuenta los Certificados de Intercambio.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<b>Número de Certificados de Intercambio:</b>	304,307,770 (trescientos cuatro millones trescientos siete mil setecientos setenta) Certificados de Intercambio; en el entendido que, los Certificados de Intercambio serán entregados al Vendedor de las Partes Sociales, como contraprestación por las Partes Sociales de las Sociedades Elegibles Iniciales, de conformidad con el Contrato de Compraventa de Partes Sociales y, en consecuencia, no forman parte de los Certificados que los potenciales inversionistas podrán adquirir dentro de la Oferta.
<b>Número de Certificados Bursátiles objeto de la Emisión Inicial:</b>	304,407,770 (trescientos cuatro millones cuatrocientos siete mil setecientos setenta); en el entendido que, los Certificados objeto de la Emisión Inicial se componen exclusivamente de (i) los Certificados Bursátiles objeto de la Oferta y (ii) los Certificados de Intercambio.
<b>Fecha de Liquidación de Emisión:</b>	13 de marzo de 2023.
<b>Fideicomiso:</b>	Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura No. 5394 de fecha 17 de octubre de 2022, según el mismo fue modificado y reexpresado en su totalidad el 11 de enero de 2023.
<b>Fiduciario Emisor:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
<b>Fideicomitente:</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Administrador:</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Representante Común:</b>	Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
<b>Fideicomisarios:</b>	Los Tenedores de los Certificados por lo que se refiere al derecho a recibir Distribuciones, de todo tipo, y cualquier otra cantidad a la que tengan derecho conforme al Contrato de Fideicomiso.
<b>Asesores del Fideicomiso:</b>	Revisar la Sección "Auditores Externos".
<b>Número de series:</b>	Única.
<b>Dirección del fideicomiso y el fideicomitente:</b>	Revisar la Sección "Comentarios de la Administración sección Información a revelar sobre la naturaleza del negocio".

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Tipo de Valor:** Certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, sin expresión de valor nominal, a los que se refiere el artículo 7 fracción VIII de la Circular Única de Emisoras.

**Nombre de la bolsa en la que está registrada:** Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV), Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA) o cualquier bolsa de valores autorizada para operar en México conforme a las disposiciones aplicables.

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso está integrado, entre otros por partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Elegibles Iniciales, o bien por acciones o partes sociales representativas de otras Sociedades Elegibles, que el Fideicomiso adquiera de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, durante la vigencia del Fideicomiso al menos el 70% del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso deberá estar invertido en dichas acciones o partes sociales. El porcentaje antes mencionado se calculará en los términos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia Fibra-E. Para mas detalle revisar la sección “Contratos y acuerdos relevantes”.

**NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTA UN RESULTADO FISCAL POSITIVO Y ASÍ SE DETERMINE CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE SE ESTABLEZCA AL AMPARO DEL FIDEICOMISO, LA CUAL SE PRETENDE SEA CONSISTENTE CON LAS DISPOSICIONES FISCALES EN MATERIA DE FIBRA-E. NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI LOS AGENTES ESTRUCTURADORES, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO EXCLUSIVAMENTE CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

**EN LA MEDIDA EN QUE LOS RECURSOS NETOS DE LA OFERTA SEAN MENORES A LOS QUE SE SUPUSIERON, LOS MONTOS QUE EL FIDEICOMISO DISTRIBUYA ENTRE LOS TENEDORES PODRÍAN SER MENORES A LOS ESTIMADOS Y, ADEMÁS, EXPONER AL FIDEICOMISO A CIERTOS RIESGOS RELACIONADOS CON EL CUMPLIMIENTO DE LA OPCIÓN DE VENTA. LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBEN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE QUE LOS MONTOS QUE EL FIDEICOMISO PUEDA DISTRIBUIR ENTRE LOS TENEDORES DEPENDERÁN, ENTRE OTROS FACTORES, DEL MONTO AL QUE ASCIENDAN LOS RECURSOS NETOS QUE SE OBTENGAN EN LA OFERTA.**

**LAS DISTRIBUCIONES SÓLO SE HARÁN A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE HAYA RECURSOS DISTRIBUIBLES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SEGÚN LO DETERMINE EL ADMINISTRADOR, DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Derechos de los Tenedores:**

Cada Certificado otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Conforme al Contrato de Fideicomiso y la Circular Única de Emisoras: (i) los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico, y su respectivo suplente por cada dicho 10% (diez por ciento); en el entendido que, la Asamblea de Tenedores podrá discutir y en su caso, aprobar la revocación del nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en el entendido, además, que las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a dicha revocación, (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores en la que hubieren tenido derecho a emitir su voto, siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de las resoluciones respectivas, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones correspondientes, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en cualquier otro Documento de la Operación y u o en la Legislación Aplicable, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 (cinco) años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente, (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores, (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días naturales, y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual dichos Tenedores no se consideren suficientemente informados; y en la que tengan derecho a votar

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren de una Asamblea de Tenedores o que no concurren a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos que quedaron pendientes de tratar en la Asamblea de Tenedores respectiva, y (vi) los Tenedores tendrán derecho a tener la información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario y u o del Representante Común y u o en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, o en caso de que el Tenedor respectivo así lo solicite por escrito (habiendo previamente acreditado su tenencia de Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que expida el intermediario financiero correspondiente), enviados por correo electrónico, para revisión por parte de los Tenedores con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

**Distribuciones, periodicidad y  
procedimiento de pago:**

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones en efectivo, en Pesos y a través de Indeval a los Tenedores de los Certificados en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para efectos fiscales, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de los Certificados, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

**Políticas de Apalancamiento:**

El Fideicomiso podrá emitir valores de deuda, contratar créditos o préstamos o constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento, los cuales únicamente podrán ser modificados previa resolución de la Asamblea de Tenedores.

**Límite Máximo de Endeudamiento e  
Índice de Cobertura de Servicio de la  
Deuda:**

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar, previo a la asunción de pasivos directamente por parte del Fideicomiso, el límite máximo de Endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda, los cuales deberán ser calculados de manera individual y no consolidada de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras; en el entendido que, dicho límite máximo de Endeudamiento deberá permitir, en todo momento, que

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

el Fideicomiso cumpla con la obligación de distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal del ejercicio fiscal, en los términos de las Disposiciones Fiscales de Fibra-E.

**Fuente de las Distribuciones:**

Las distribuciones que deban hacerse a los Tenedores serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

**Amortización e intereses:**

Los Certificados Bursátiles serán no amortizables y no existe obligación de pago de principal ni de intereses sobre los Certificados.

**Lugar y forma de pago:**

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se realizarán por transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega del Título, de ser el caso.

**Depositario:**

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

**Régimen Fiscal:**

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las Sociedades Elegibles en cuyo capital social participe el Fideicomiso, sus accionistas y los Tenedores de Certificados, tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente Reporte se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con el No. 3265-1.81-2023-031, y se encuentran listados en el listado correspondiente en la BMV. Dichos Certificados fueron emitidos al amparo del oficio de autorización No. 153/4935/2023, de fecha 6 de marzo de 2023, emitido por la CNBV.

La referida inscripción no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fiduciario, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

### Naturaleza del Fideicomiso No. 5394, características más importantes y eventos relevantes

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura No. 5394 (indistintamente, el “Contrato de Fideicomiso” o la “Fibra Social”, o el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso No. 5394” o “FSOCIAL 23”) celebrado entre Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V., (indistintamente, el “Administrador” o “MIP F2”), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, (el “Representante Común”), como representante común se celebró como un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (“Fibra E”) en la Ciudad de México el día 17 de octubre de 2022, modificado y reexpresado con fecha 11 de enero de 2023.

El fin primordial del Fideicomiso es la inversión en acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles bajo el régimen fiscal de Fibra E.

Conforme al contrato de administración que se celebró el 11 de enero de 2023, celebrado entre el Fideicomiso No. 5394 y México Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V. como Administrador, las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

El domicilio del Fideicomiso No. 5394 y principal lugar de negocios se ubica en la Calle Montes Urales No. 620, Pisos 1, Col. Lomas de Chapultepec IV Sección, 11000, Ciudad de México, México.

### Administración del Fideicomiso No. 5394

El Fideicomiso No. 5394 no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral.

### *Partes en el Fideicomiso No. 5394*

<b>Fiduciario Emisor</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
<b>Fideicomitente</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Administrador</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Representante Común</b>	Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Financiero.

### **Fines del Fideicomiso No. 5394**

El fin primordial del Fideicomiso es la inversión en acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles.

Para cumplir con el fin anterior, el Fiduciario deberá (i) llevar a cabo la Emisión Inicial, la inscripción de los Certificados Iniciales en el RNV y su listado en la Bolsa, la Oferta de los Certificados y el pago de los Gastos de Emisión, mismos que deberán estar documentados mediante los CFDIs correspondientes para su pago, así como llevar a cabo cualquier Emisión Adicional de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso; (ii) adquirir, suscribir y/o pagar, y ser el titular de acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales el Administrador les hayan cedido facultades para actuar en su nombre, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso podrá invertir en Sociedades Elegibles cuyos proyectos sean centros penitenciarios, cárceles, centros de detención, reclusorios, prisiones, y cualesquier otros proyectos de infraestructura social dedicados a seguridad pública y/o readaptación social, y en otro tipo de Sociedades Elegibles respecto de las cuales FIBRA FEXI (FEXI21) haya resuelto no invertir en términos de su Contrato de Fideicomiso.

### ***Distribuciones***

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones en efectivo, en Pesos y a través de Indeval a los Tenedores de los Certificados en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para efectos fiscales, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de Certificados, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibras-E. No obstante, el Resultado Fiscal del Fideicomiso puede ser diferente del efectivo disponible para distribución y no garantiza pago alguno de Distribuciones en efectivo. Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución y dependerá de los resultados de operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

### ***Sociedades Elegibles Iniciales del Fideicomiso***

El portafolio inicial de activos del Fideicomiso está conformado por dos centros penitenciarios, los cuales cuentan con plazos remanentes de prestación de servicios hasta octubre 2032.

Los ingresos del Fideicomiso corresponden a pago por disponibilidad proveniente de los activos penitenciarios, por lo que en ningún momento estos ingresos se encontrarán determinados por factores externos fuera del control de los Contratos de Prestación de Servicios (CPS) de los Centros Penitenciarios asociados a dichos proyectos, lo cual contribuye a mitigar los riesgos de ciclicidad. Dichos pagos por disponibilidad se encuentran sujetos a deductivas en caso de no cumplir con el nivel de servicio requerido, sin

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

embargo, históricamente se han mantenido cercano a niveles del 0%. Adicionalmente, las deductivas atribuibles a fallas en los servicios prestados por subcontratistas serán transferidas, mitigando el impacto para los accionistas.

El Fideicomiso ha tenido la capacidad de generar ingresos desde el primer día de operación, basado en los CPS de los Centros Penitenciarios correspondientes a las dos Sociedades Elegibles Iniciales. Los CPS son respaldados por la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria lo que asegura el pago de las obligaciones de los entes públicos al amparo de estos contratos. Dichos pagos tienen preferencia de pago respecto a otras provisiones de gasto dentro de la prelación de gastos anuales.

## Las Concesiones

### Concesión Pápagos

En diciembre de 2010, Secretaría del Sistema Penitenciario Federal otorgó a Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (Pápagos) un CPS. El objeto del CPS es construir y poner en operación la infraestructura social y proveer al Gobierno Federal los servicios asociados a la infraestructura, mismos que en ningún momento deberán entenderse extendidos a aquellas funciones que son responsabilidad única y exclusiva del Gobierno Federal. De conformidad con el CPS, los servicios asociados a la infraestructura social únicamente consisten en la construcción, conservación, y mantenimiento de la infraestructura social, limpieza, control de plagas, jardinería, almacenes, alimentos, lavandería y laboratorio. La construcción de la infraestructura social se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el CPS. El CPS fue renegociado en 2021.

Pápagos, concluyó la construcción de la infraestructura social en noviembre de 2012, dándose con ello la aceptación del Gobierno Federal e iniciando el proceso para el cobro del CPS. El período máximo del CPS es por 20 años, a partir del inicio del servicio, dicho lo anterior, el CPS vencerá en octubre de 2032.

### Concesión Sarre

En diciembre de 2010, la Secretaría del Sistema Penitenciario Federal otorgó a Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R. L. de C. V. (Sarre) un CPS. El objeto del CPS es construir y poner en operación la infraestructura social y proveer al Gobierno Federal los servicios asociados a la infraestructura, mismos que en ningún momento deberán entenderse extendidos a aquellas funciones que son responsabilidad única y exclusiva del Gobierno Federal. De conformidad con el CPS, los servicios asociados a la infraestructura social únicamente consisten en la construcción, conservación, y mantenimiento de la infraestructura social, limpieza, control de plagas, jardinería, almacenes, alimentos, lavandería y laboratorio. La construcción de la infraestructura social se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el CPS. El CPS fue renegociado en 2021.

Sarre, concluyó la construcción de la infraestructura social en noviembre de 2012, Gobierno Federal aceptó el proyecto e inició el proceso para el cobro del CPS. El período máximo del CPS es por 20 años, contados a partir del inicio del servicio, dicho lo anterior, el CPS vencerá en el año 2032.

## Evento Relevante

Durante el periodo cubierto por los estados financieros consolidados, el Fideicomiso No. 5394 ha publicado el siguiente evento relevante:

### 1) Pago de Distribuciones.

Con fecha 27 de enero de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$222,850. El monto de la

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

distribución por Certificado correspondió a \$0.7320 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Con fecha 25 de julio de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$855,000. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$2.8087 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

---

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

---

El principal fin del Fideicomiso es ser una plataforma de inversión en energía e infraestructura contando con ciertos beneficios fiscales del régimen de Fibra-E. Para ello, llevó a cabo la adquisición de acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles que cumplan con las Disposiciones Fiscales en materia de Fibra-E cuyas actividades exclusivas permiten la generación de flujos de efectivo estables y crecientes, así como la identificación de Sociedades Elegibles cuya adquisición permita incrementar el valor del Patrimonio del Fideicomiso y las Distribuciones a los Tenedores, sujeto a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

Para cumplir con dicho objetivo de inversión, el Fideicomiso deberá invertir al menos el 70% (setenta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso en acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, en términos del Contrato de Fideicomiso y las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, y el remanente deberá estar invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. Las inversiones en Sociedades Elegibles deberán cumplir con el siguiente régimen de inversión (el “Régimen de Inversión”):

- Al menos el 90% (noventa por ciento) de los ingresos acumulables de dicha Sociedad Elegible durante el ejercicio fiscal inmediato anterior deberán de provenir de “actividades exclusivas”, según dicho término se encuentra definido en la regla 3.21.2.2 de la RMF vigente a la fecha del Contrato de Fideicomiso (o cualquier otra disposición legal que la sustituya).
- No más del 25% (veinticinco por ciento) del valor contable promedio anual de los activos no monetarios de dicha Sociedad Elegible estén invertidos en “activos nuevos”, según dicho término se encuentra definido en la regla 3.21.2.2 de la RMF vigente a la fecha del Contrato de Fideicomiso (o cualquier otra disposición legal que la sustituya).

Los porcentajes referidos en esta Sección se calcularán de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

El Administrador es el principal responsable de administrar, y ejercer el derecho de voto y derechos patrimoniales de las acciones o valores representativos del capital social de las Sociedades Elegibles que adquiera el Fideicomiso de tiempo en tiempo. Para implementar la estrategia de negocio del Fideicomiso, el Administrador prestará determinados servicios al Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Administración.

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

Las operaciones que el Fideicomiso ha realizado durante el presente trimestre se detallan en el presente Reporte, así como en los estados financieros no auditados al 30 de septiembre de 2025 que se anexan al mismo.

De conformidad a lo definido en el Fideicomiso, la diferencia entre el monto total obtenido en la Emisión Inicial menos los gastos de emisión, mantenimiento y asesoría independiente se han invertido en Inversiones Permitidas.

Riesgos más significativos del Fideicomiso.

Los riesgos inherentes a la naturaleza del Fideicomiso que son evaluados y controlados por la administración en cada ejercicio son los siguientes:

- Administración de Riesgo Financiero
- Administración del Riesgo de Liquidez
- Administración del Riesgo de Crédito

Al 30 de septiembre de 2025, estos riesgos significativos se encuentran detallados en las Notas a los Estados Financieros, Sección 800500 - Lista de Notas del presente reporte.

---

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

---

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren definidos en el presente documento tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso. (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Fibra Social) (el Fideicomiso) se celebró como un Fideicomiso de Certificados Bursátiles

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (“Fibra E”) en la Ciudad de México el día 17 de octubre de 2022 (modificado y reexpresado en su totalidad con fecha 11 de enero de 2023).

El 13 de marzo de 2023 se llevó a cabo la oferta pública primaria por un monto total de \$6,088,155 los cuales están integrados de \$2,000 por Certificados objeto de la Oferta y \$6,086,155 por Certificados de Intercambio, colocando un total de 304,407,770 (trescientos cuatro millones cuatrocientos siete mil setecientos setenta) Certificados con un valor nominal de \$20 (veinte Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Las operaciones que el Fideicomiso ha realizado durante el presente trimestre se detallan en el presente Reporte, así como en los estados financieros no auditados al 30 de septiembre de 2025 que se anexan al mismo.

Al 30 de septiembre de 2025 se ha generado una Ganancia neta de \$783,866.

---

## 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 mide sus rendimientos a través de las distribuciones anuales a sus inversionistas, de conformidad a lo establecido en los siguientes términos.

### **Distribuciones, periodicidad y procedimiento de pago:**

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones en efectivo, en Pesos y a través del Indeval a los Tenedores de los Certificados en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para efectos fiscales, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de los Certificados, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

### **Fuente de las Distribuciones:**

Las distribuciones que deban hacerse a los Tenedores serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también está disponible para realizar pagos de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

### **Lugar y forma de pago:**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se realizarán por transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega del Título, de ser el caso.

## Estructura de la operación [bloque de texto]

### Historia y desarrollo del fideicomiso

#### Denominación Social y nombre comercial:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura No. 5394 de fecha 17 de octubre de 2022, (según el mismo fue modificado y reexpresado en su totalidad con fecha 11 de enero de 2023 y según el mismo sea adicionalmente modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, indistintamente, el “Fideicomiso Emisor” o el “Fideicomiso” o “FSOCIAL 23”). El nombre comercial del Fideicomiso es “Fibra Social”.

Los términos con mayúscula inicial utilizados y no definidos en el presente Reporte tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

#### Fecha, lugar de constitución y duración de la Emisora:

El Fideicomiso, se constituyó el 17 de octubre de 2022, el cual fue celebrado entre Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V., (indistintamente, el “Administrador” o “MIP F2”), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el “Fiduciario”), como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, (el “Representante Común”), como representante común. El Fideicomiso es administrado por MIP F2 en su calidad de Administrador conforme al Contrato de Administración celebrado el 11 de enero de 2023, entre MIP F2, como prestador de servicios, y el Fiduciario (el “Contrato de Administración”). El Fideicomiso no tiene una vigencia definida.

#### Dirección y teléfonos de sus oficinas principales:

**Administrador:** Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.

- **Gerardo Colosio Córdova**  
Av. Paseo de las Palmas No. 1005, Int. 301,  
Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo,  
C.P. 11000, Ciudad de México,  
Tel. (55) 5292-4772  
Correo [gcolosio@mexicoinfra.com](mailto:gcolosio@mexicoinfra.com)

**Fiduciario:** Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

- **Sheyla García Guerra**

Av. Montes Urales No. 620, Piso 1,  
 Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,  
 C.P. 11000, Ciudad de México,  
 Tel. (55) 5959-4684  
 Correo: [sgarciag@actinver.com.mx](mailto:sgarciag@actinver.com.mx)

**Representante Común:** Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

- **María Magdalena Valdez Vargas**
- **Alejandra Tapia Jiménez**

Paseo de la Reforma No. 284,  
 Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc,  
 C.P. 06600, Ciudad de México,  
 Tel. (55) 5230-0255 y o (55) 5231-0161  
 Correo: [mmvaldezv@monex.com.mx](mailto:mmvaldezv@monex.com.mx) y/o [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx)

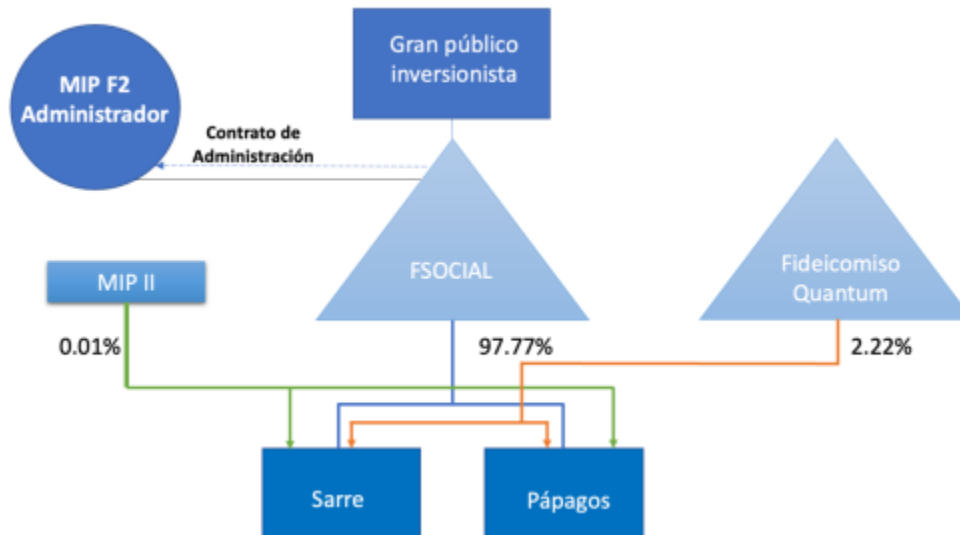
La documentación presentada a la CNBV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan por el Fideicomiso en el RNV y la autorización para la oferta pública de los mismos podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas, o en su página de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), o a través de la página de internet de la CNBV: <http://www.gob.mx/cnbv>.

**Descripción de la evolución:**

Revisar la información descrita en la sección “Bienes, derechos o valores propiedad del Fideicomiso” en la sección [105000] **Comentarios de la administración en la sección Patrimonio del Fideicomiso.**

**Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones:**

Revisar la información establecida en la sección “Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” en la sección [105000] **Comentarios de la administración en la sección Patrimonio del Fideicomiso.**



**a) Estructura de la Operación**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fideicomiso, se constituyó el 17 de octubre de 2022, el cual fue celebrado entre Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V., (indistintamente, el “Administrador” o “MIP F2”), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el “Fiduciario”), como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, (el “Representante Común”), como representante común. El Fideicomiso es administrado por MIP F2 en su calidad de Administrador conforme al Contrato de Administración celebrado el 11 de enero de 2023, entre MIP F2, como prestador de servicios, y el Fiduciario, en tal caracter (el “Contrato de Administración”). El Fideicomiso no tiene una vigencia definida.

Considerando las Operaciones de Formación la participación del Fideicomiso en el capital social de las Sociedades Elegibles Iniciales es la que se describe a continuación:

Sociedad Elegible Inicial	Porcentaje
Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	97.77%
Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V.	97.77%

Los Certificados Bursátiles no cuenta con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada

### **i) Sectores en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (energía o infraestructura)**

Inicialmente el Fideicomiso invirtió en las partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Elegibles Iniciales. Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V. (“Pápagos”), es actual titular del Contrato de Prestación de Servicio Pápagos, y Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V. (“Sarre”), es actual titular del Contrato de Prestación de Servicios Sarre.

En caso de presentarse oportunidades de inversiones atractivas, respecto de las cuales FIBRA FEXI (FEXI21) haya resuelto no invertir en términos de su contrato de fideicomiso, el Fideicomiso podrá invertir en acciones y partes sociales representativas del capital social de personas morales mexicanas residentes en México para efectos fiscales, que reúnan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E que resulten aplicables de tiempo en tiempo.

### **ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos**

El Fideicomiso no cuenta con patentes, licencias marcas u otros contratos relevantes. Sin embargo, el Fideicomiso participará en el capital social de las Sociedades Elegibles Iniciales, las cuales utilizan tecnología desarrollada por terceros y otorgada mediante licencias al amparo de contratos de transferencia de tecnología, contratos de asistencia técnica y contratos de prestación de servicios.

### **iii) Principales clientes**

Dada la naturaleza del Fideicomiso, se espera que no tenga operaciones con clientes.

La operación de los centros penitenciarios objeto del Contrato de Prestación de Servicios Pápagos y del Contrato de Prestación de Servicios Sarre se llevan a cabo a través de Pápagos y Sarre, respectivamente. El cliente principal de Pápagos y Sarre es el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana (PyRS).

### **iv) Legislación aplicable y régimen fiscal**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fideicomiso al ser un fideicomiso emisor de Certificados Bursátiles está sujeto a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: LGTOC, la LMV y la Circular Única de Emisoras, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

En materia fiscal, las Sociedades Elegibles (incluyendo las Sociedades Elegibles Iniciales), el Fideicomiso y los Tenedores se sujetarán a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, incluyendo las reglas 3.21.2.2. y 3.21.2.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal ("RMF").

Como resultado de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso participa como socio en Sarre y Pápagos, cuyos activos principales son los Contratos de Prestación de Servicios de los Centros Penitenciarios.

Las Sociedades Elegibles Iniciales están sujetas a un amplio marco regulatorio. Las principales leyes mercantiles a las que están sujetas las Sociedades Elegibles Iniciales son: la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio, la Ley Federal de Competencia Económica, la Ley de Propiedad Industrial y la Ley de Protección al Consumidor.

Adicionalmente, las principales leyes federales que rigen los Contratos de Prestación de Servicios de los Centros Penitenciarios incluyen, entre otras, la Ley de Adquisiciones, Arrendamiento y Servicios del Sector Público cuyo objeto es, entre otros, regular las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, contratación, gasto y control de las adquisiciones y arrendamientos de bienes muebles y la prestación de servicios de cualquier naturaleza, que realicen las Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, la Procuraduría General de la República y los organismos descentralizados, entre otros, y la Ley General de Bienes Nacionales antes descrita .

No se ha identificado impacto relevante alguno, actual o potencial, sobre el negocio del Fideicomiso o sobre los activos de las Sociedades Elegibles Iniciales, derivado de la legislación o las disposiciones gubernamentales relacionadas con el cambio climático.

Las operaciones de Sociedades Elegibles Iniciales están sujetas a las disposiciones contenidas en la Legislación Ambiental. Además, los Contratos de Prestación de Servicios de los Centros Penitenciarios también contienen términos y condiciones por lo que respecta a la protección del medio ambiente.

#### v) Recursos humanos

El Fideicomiso es administrado por MIF F2, exclusivamente en su calidad de Administrador conforme al Contrato de Administración. Por lo anterior, el Fideicomiso no cuenta con recursos humanos propios.

#### vi) Información de mercado

El Fideicomiso es uno de los pocos fideicomisos emisores de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura en México. Por lo anterior, los únicos competidores directos son todos los otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura.

Actualmente, existen 10 (diez) fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, uno de los cuales ya ha sido liquidado y extinguido.

El Fideicomiso adquirió las partes sociales representativas del 97.77% (noventa y siete punto setenta y siete por ciento) del capital social de: (i) Pápagos, actual titular del Contrato de Prestación de Servicio Pápagos; y (ii) Sarre, actual titular del Contrato de Prestación de Servicios Sarre.

Los gobiernos, tanto a nivel federal como a nivel estatal y local, como parte de sus obligaciones, deben mantener infraestructura apropiada para el desarrollo del país. El Administrador considera que los gobiernos no compiten de manera significativa con la infraestructura en la que participan las Sociedades Elegibles Iniciales, en virtud de que los mismos gobiernos generalmente se

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

limitan a invertir en proyectos. Existe un rezago y su infraestructura está sujeta a limitaciones en cuanto a calidad y capacidad.

#### **vii) Estructura de administración**

El Fideicomiso es administrado por MIP F2, el Administrador exclusivamente en su calidad de Administrador conforme al Contrato de Administración. Por lo anterior, el Fideicomiso no cuenta con recursos humanos propios.

#### **viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

El Fideicomiso no se encuentra involucrado en procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

#### **ix) Derechos**

Cada Certificado otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Conforme al Contrato de Fideicomiso y la Circular Única de Emisoras: (i) los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico, y su respectivo suplente por cada dicho 10% (diez por ciento); en el entendido que, la Asamblea de Tenedores podrá discutir y en su caso, aprobar la revocación del nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en el entendido, además, que las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a dicha revocación, (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores en la que hubieren tenido derecho a emitir su voto, siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de las resoluciones respectivas, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones correspondientes, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 15% (quince por ciento) o más de los Certificados en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en cualquier otro Documento de la Operación y u o en la Legislación Aplicable, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 (cinco) años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente, (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores, (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días naturales, y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual dichos Tenedores no se consideren suficientemente informados, y (vi) los Tenedores tendrán derecho a tener la información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario y u o del Representante Común y u o en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, o en caso de que el Tenedor respectivo así lo solicite por escrito (habiendo previamente acreditado su tenencia de Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que expida el intermediario financiero correspondiente), enviados por correo electrónico, para revisión por parte de los Tenedores, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

#### **x) Distribuciones**

El Administrador instruirá al Fiduciario con copia al Representante Común para que realice Distribuciones a los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, en las fechas y por los montos que el Administrador determine a su entera discreción; en el entendido, que el Fiduciario deberá distribuir entre los Tenedores de los Certificados cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

que se trate en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, salvo que dichas Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

---

## Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

---

### **a) Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso (Tenedores de los Certificados Bursátiles) está constituido como se expresa a continuación:

(a) La Aportación Inicial;

(b) Los Recursos de la Oferta derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales;

(c) Cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Elegibles que el Fideicomiso adquiera (incluyendo las Acciones de las Sociedades Elegibles Iniciales relacionados con las acciones representativas del capital social de las Sociedades Elegibles Iniciales) de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo, sin limitación, los Derechos de Voto y los derechos a recibir Distribuciones de Capital relacionadas con dichas Sociedades Elegibles);

(d) Las inversiones que realice directa o indirectamente el Fideicomiso;

(e) Las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;

(f) Las inversiones en Valores Permitidos y los productos de las Cuentas del Fideicomiso;

(g) Certificados emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y el Contrato de Fideicomiso;

(h) Cualesquier cantidades obtenidas con motivo de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles; y

(i) Cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, deberá asegurarse que el valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso se encuentre invertido de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

### **Descripción de los activos del Fideicomiso.**

### **Bienes, derechos o valores propiedad del Fideicomiso.**

Clave de Cotización: **FSOCIAL**Trimestre: **3** Año: **2025**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso:**

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por las partes sociales representativas del 97.77% (noventa y siete punto setenta y siete por ciento) del capital social de: (i) Pápagos, actual titular del Contrato de Prestación de Servicio Pápagos; y (ii) Sarre, actual titular del Contrato de Prestación de Servicios Sarre.

Características de los activos:

<b>Dependencia o Entidad</b>	Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana (PyRS).	Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana (PyRS).
<b>Proveedor</b>	<b>Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V.</b>	<b>Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V.</b>
<b>Tipo de Contrato</b>	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
<b>Fecha de Firma</b>	27 de diciembre de 2010	27 de diciembre de 2010
<b>Inicio de Operaciones</b>	30 de octubre de 2012	15 de octubre de 2012
<b>Fin de Vigencia</b>	2032	2032
<b>Ubicación</b>	Sonora	Guanajuato

**Adquisiciones de los activos**

El Fideicomiso adquirió las partes sociales de las Sociedades Elegibles iniciales de acuerdo con los porcentajes descritos en la información de “Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso”. Asimismo, en dicha sección, se describen las principales características de los mismos.

**Evoluciones de los activos**

A la fecha reportada no se tienen variaciones relevantes respecto al último periodo reportado.

Para consultar el detalle de “Ingresos”, consultar la sección Patrimonio del Fideicomiso - “Desempeño de los activos del Fideicomiso” del presente Reporte.

Para consultar información sobre “Concesiones”, consultar la sección Patrimonio del Fideicomiso - “Bienes, derechos o valores propiedad del Fideicomiso.” del presente Reporte.

Para consultar información sobre “Pasivos”, consultar la sección “Información a revelar sobre préstamos” del presente Reporte.

**Desempeño de los activos del Fideicomiso.****(Cifras en millones de pesos)**

En la siguiente tabla, se muestra la información general contable de la operación del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024 de las Sociedades Elegibles:

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto.	Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025.	
	Sarre	Pápagos
Total de Ingresos por Servicios y otros	\$ 660	\$ 658
Total de ingresos por Financiamiento	\$ 546	\$ 544
UAFIDA.	\$ 721	\$ 710
Margen UAFIDA.	59.7%	59.0%
Servicio de Deuda.	\$ 174	\$ 172
Efectivo y equivalentes de efectivo Disponible.	\$ 138	\$ 110
Efectivo restringido.	\$ 822	\$ 852
Deuda.	\$ 3,023	\$ 2,996

Concepto.	Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024.	
	Sarre	Pápagos
Total de Ingresos por Servicios y otros	\$ 630	\$ 617
Total de ingresos por Financiamiento	\$ 546	\$ 547
UAFIDA.	\$ 702	\$ 684
Margen UAFIDA.	59.6%	58.4%
Servicio de Deuda.	\$ 168	\$ 167
Efectivo y equivalentes de efectivo Disponible.	\$ 292	\$ 226
Efectivo restringido.	\$ 652	\$ 655
Deuda.	\$ 3,325	\$ 3,295

A continuación, se presenta el resumen de los ingresos de cada una de las Sociedades Elegibles durante el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Concepto	Consolidado del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025.		
	Sarre	Pápagos	Total
Ingresos por Servicios y Otros	660	658	1,318

<b>Ingresos por Financiamiento</b>	546	544	1,090
------------------------------------	-----	-----	-------

Consolidado del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024.			
Concepto	Sarre	Pápagos	Total
<b>Ingresos por Servicios y Otros</b>	630	617	1,247
<b>Ingresos por Financiamiento</b>	546	547	1,093



Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el porcentaje de deductivas aplicadas por parte de PyRS fue de 0.11% y 0.53% equivalente a \$2.7 millones de pesos y \$12.8 millones de pesos y únicamente el 0.024% y 0.088% equivalente a \$607 mil pesos y \$2.1 millones de pesos, respectivamente, no fueron trasladadas a los proveedores, por lo que, se puede concluir que Sarre y Pápagos no tuvieron afectación material alguna relacionada con deductivas.

**Deudores Relevantes del Fideicomiso.**

El Fideicomiso no actúa como acreedor en créditos y por lo tanto no tiene deudores relevantes.

**Contratos y acuerdos relevantes.**

**Resumen del Contrato de Fideicomiso.**

***Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.***

Clave de Cotización: F SOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fideicomitente constituyó un fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura número 5394 y designa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario, aceptó su cargo como fiduciario y se obliga a desempeñarlo de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y la Legislación Aplicable.

**Patrimonio del Fideicomiso.**

El Patrimonio del Fideicomiso (Tenedores de los Certificados Bursátiles) está constituido como se expresa a continuación:

- a) La Aportación Inicial;
- b) Los Recursos de la Oferta derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales;
- c) Cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Elegibles que el Fideicomiso adquiera (incluyendo las Partes Sociales de las Sociedades Elegibles Iniciales) de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo, sin limitación, los Derechos de Voto, y los derechos a recibir Distribuciones de Capital relacionadas con dichas Sociedades Elegibles);
- d) Las inversiones que realice directa o indirectamente el Fideicomiso;
- e) Las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;
- f) Las inversiones en Valores Permitidos y los productos de las Cuentas del Fideicomiso;
- g) Los Certificados emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibras-E y el Contrato de Fideicomiso;
- h) Cualesquier cantidades obtenidas con motivo de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles; y
- i) Cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, deberá asegurarse que el valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso se encuentre invertido de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibras-E y revelarlo periódicamente, conforme la Legislación Aplicable y las citadas Disposiciones Fiscales en Materia de Fibras-E.

Las partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los fines contemplados en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario reconoce y acepta la titularidad de los bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, le sean transmitidos a efecto de que se mantengan como parte del Patrimonio del Fideicomiso y destinados a los fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

**Fines del Fideicomiso.**

- a) El fin primordial del Fideicomiso es la inversión en acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- b) Para cumplir con el fin señalado en el inciso anterior, el Fiduciario deberá (A) llevar a cabo la Emisión Inicial, la inscripción de los Certificados Iniciales en el RNV y su listado en Bolsa, y la oferta pública de los Certificados y el pago de los Gastos de Emisión, mismos que deberán estar documentados mediante los CFDis correspondientes para su pago, así como llevar a cabo cualquier Emisión Adicional, (B) adquirir, suscribir y/ o pagar, y ser el titular de acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, (C) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, (D) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso, y (E) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales el Administrador les haya cedido facultades para actuar en su nombre, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso (los “Fines del Fideicomiso”). En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que tenga derecho a instruir al Fiduciario, conforme al Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y la Legislación Aplicable:
- i. ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que, actualmente o en el futuro, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
  - ii. abrir, establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo en Valores Permitidos) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones previas del Administrador o del Representante Común (previa autorización de la Asamblea de Tenedores) en el caso previsto en la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso, inciso (d), sub-inciso (vi);
  - iii. presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública de los Certificados (incluyendo la celebración de un contrato de colocación con el Intermediario Colocador, por instrucciones del Administrador), y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados Adicionales de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
  - iv. presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Iniciales o, en su caso, los Certificados Adicionales en la Bolsa;
  - v. presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/ o actualizar la inscripción de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados Iniciales o, en su caso, los Certificados Adicionales en la Bolsa;
  - vi. solicitar, a través del Administrador y/ o del Contador del Fideicomiso o cualquier otra Persona que cuente con poderes y facultades necesarias para ello, la inscripción en el RFC del Fideicomiso denominado para efectos fiscales como “Fideicomiso Irrevocable Fibra EXI Social”, en términos de lo previsto por el artículo 187 de la LISR, debiendo realizarse las manifestaciones a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, o en su caso, en términos de las instrucciones previas del Fideicomitente para dichos efectos;

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- vii. suscribir, celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir y canjear el Título que represente los Certificados en circulación;
- viii. celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que fueren necesarios o convenientes para la suscripción de acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles, así como cualquier otra aportación con montos obtenidos de una Línea Revolvente y llevar a cabo todos los actos para que se realicen las anotaciones correspondientes en los asientos de los libros corporativos de dichas Sociedades Elegibles, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador; en el entendido que; de conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario utilizará parte de los Recursos de la Oferta y los Certificados de Intercambio como contraprestación por las Partes Sociales de las Sociedades Elegibles Iniciales, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Compraventa de Partes Sociales;
- ix. celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que fueren necesarios o convenientes para establecer Líneas Revolventes, incluyendo contratos de fideicomiso a los que el Fideicomiso y, en su caso, otros accionistas de Sociedades Elegibles, aporten los derechos correspondientes a las distribuciones que tengan derecho a recibir de las Sociedades Elegibles para efectos de establecer un mecanismo de pago de dichas Líneas Revolventes;
- x. mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación;
- xi. ser propietario, mantener y administrar acciones y u o partes sociales de Sociedades Elegibles, incluyendo, sin limitación, ejercer o abstenerse de ejercer (directa o indirectamente a través de Apoderados) los Derechos de Voto inherentes a dichas acciones o partes sociales, en cada caso, de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores de los Certificados, del Comité de Conflictos, o de cualquier otra persona a la que se le hubieren delegado dichas facultades, incluyendo sin limitación, al Administrador, según sea el caso;
- xii. ejercer todos los derechos patrimoniales que correspondan a las acciones y u o partes sociales de Sociedades Elegibles, incluyendo, sin limitación, cobrar y recibir oportunamente de dichas Sociedades Elegibles las cantidades que por concepto de dividendos, reducciones o reembolsos de capital, amortizaciones o cuotas de liquidación o cualesquiera otras distribuciones que, en su caso, correspondan a las acciones y u o partes sociales de dichas Sociedades Elegibles, y distribuir dichas cantidades a los Tenedores, según resulte aplicable conforme al Contrato de Fideicomiso y a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E;
- xiii. llevar a cabo la venta y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso;
- xiv. celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, y cualesquier modificaciones al mismo, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con las políticas institucionales del Fiduciario vigentes al momento de su otorgamiento, así como remover al Administrador y celebrar un Contrato de Administración con un administrador sustituto con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores otorgada en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración;
- xv. contratar, ratificar y sustituir, en su caso, al Auditor Externo según haya sido aprobado por el Comité Técnico, en cumplimiento con la CUAE y de conformidad con las instrucciones que reciba en ese sentido por parte del Comité de Auditoría, previa propuesta del Administrador; en el entendido que, en el caso de que el Administrador no

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

propusiera una opción que fuera aceptable por el Comité Técnico, el propio Comité de Auditoría podrá proponer a un tercero que pueda ser contratado como Auditor Externo o sustituir al existente;

- xvi. realizar Distribuciones o pagos a los Tenedores de conformidad con la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso, las cuales deberán notificarse por el Fiduciario a través del Sistema Electrónico de la Bolsa o cualquier otro medio que esta determine con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda realizar dicha Distribución, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- xvii. pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación, incluyendo, de forma enunciativa mas no limitativa, obligaciones para con el Administrador, así como utilizar los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso para Usos Autorizados conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración;
- xviii. contratar, previas instrucciones por escrito del Administrador o del Representante Común (previa instrucción de la Asamblea de Tenedores), según corresponda, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para cumplir los Fines del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros especialistas que asistan al Fiduciario y u o al Representante Común, según sea aplicable, y según sea el caso, sustituir a dichos terceros;
- xix. contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/ o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por el Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso;
- xx. preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de cualesquier otros contratos de los que el Fiduciario sea parte, todo lo anterior, de conformidad con la información que le sea entregada por parte del Administrador;
- xxi. preparar y proporcionar con apoyo del Fideicomitente, Administrador, Representante Común, o cualquier otro tercero del Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda, cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- xxii. presentar, a través del Administrador o conforme las instrucciones del mismo, ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales, solicitudes, trámites, promociones, y/ o confirmación de criterios de conformidad con los artículos 19, 18-A, 34, 36 del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones fiscales aplicables, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;
- xxiii. de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Representante Común, el Administrador y los Tenedores (por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles) acuerdan que las operaciones se cerraran al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado con la tesorería de la institución bancaria donde se mantengan las

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas del Fideicomiso; en el entendido que, el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso;

- xxiv. de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar operaciones con derivados siempre que dichas operaciones consistan en operaciones de cobertura cuyo fin sea reducir la exposición del Fideicomiso a riesgo de divisas y u o tasas de interés, así como otros riesgos relacionados de manera general con una Sociedad Elegible, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- xxv. contratar y, en su caso, sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador;
- xxvi. de conformidad con las instrucciones del Administrador y de conformidad con las políticas institucionales del Fiduciario, cuando estas lo permitan, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y de las personas físicas designadas por el Administrador, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder especial revocable para actos de administración con facultades generales, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de reembolso y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del RFC del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la e.firma (antes Firma Electrónica Avanzada) y la contraseña ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;
- xxvii. otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que le instruya el Administrador o el Representante Común y de conformidad con las políticas institucionales del Fiduciario, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración;
- xxviii. conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones del Administrador, incurrir en deuda, constituir gravámenes, garantizar obligaciones de terceros, constituirse como obligado solidario y otorgar garantías reales de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso;
- xxix. llevar a cabo a través del Administrador cualquier acto necesario para inscribir y mantener vigente la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, para lo cual deberá contratar un fedatario público que lleve a cabo la inscripción, cuyos honorarios deberán ser cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- xxx. contratar, previa instrucción por escrito del Administrador, pólizas de seguro para proteger al Fideicomiso y/ o cualquier Persona Indemnizada de responsabilidades ante terceros en relación con las actividades del Fideicomiso, incluyendo pagos de indemnización pagaderos a terceros;
- xxxi. llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias a efecto de verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador, en específico en relación con los reportes y los cálculos de las Distribuciones;

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- xxxii. mantener, de conformidad con las instrucciones del Administrador, los Certificados en Tesorería en una cuenta de intermediación, para ser colocados o distribuidos de tiempo en tiempo de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- xxxiii. celebrar el Contrato de Compraventa de Partes Sociales, de conformidad con las instrucciones del Administrador;
- xxxiv. verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y revisar, únicamente con los registros que mantenga, o la información que le proporcione el Administrador, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; en caso de detectar un error evidente o inconsistencia en la información o cantidades que le sean proporcionadas por el Administrador, las partes o cualquier tercero, el Fiduciario deberá notificarlo inmediatamente al Administrador (con copia al Representante Común) y, en su caso, al tercero que le haya proveído la misma, con la finalidad de que dicha información y u o montos sean revisados, y, en su caso, corregidos por la parte responsable, sin que el Fiduciario resulte responsable por dicha corrección;
- xxxv. en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los Documentos de la Operación, en cada caso, según lo indique el Administrador, el Comité Técnico, cualquier Comité Auxiliar, el Representante Común, o la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable; y
- xxxvi. una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, distribuir los bienes, derechos y activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

### ***Emisión de los Certificados Bursátiles.***

- a) En la Fecha de Emisión Inicial, previa instrucción por escrito por parte del Administrador, con copia al Representante Común, en la que se detallan los términos y condiciones correspondientes, el Fiduciario llevó a cabo una emisión de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (la “Emisión Inicial”) de conformidad con lo siguiente:
- i. El Fiduciario llevó a cabo una oferta pública primaria nacional (la “Oferta”) de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, la cual consistió en una oferta pública inicial de Certificados Bursátiles en la Bolsa. Dichos Certificados se registraron en el RNV conforme a la autorización otorgada por la CNBV y se emitieron por el Fiduciario de acuerdo con los montos, y de conformidad con los términos y condiciones establecidas por el Administrador en la instrucción correspondiente emitida, incluyendo, entre otros, el número de Certificados objeto de la Oferta, el monto de la emisión y la clave de pizarra. Dichos Certificados se emitieron en un solo Título que está depositado en el Indeval, se registró en el RNV y se enlistó en la Bolsa.
  - ii. De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario entregó o hizo que se acrediten parte de los Certificados Bursátiles referidos en el inciso (i) anterior a favor del Vendedor de las Partes Sociales de las Sociedades Elegibles Iniciales, como contraprestación por las Partes Sociales de las Sociedades Elegibles Iniciales, de acuerdo con los montos, y de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Anexo 2 del Contrato de Fideicomiso.
- b) El Fiduciario utilizó los Recursos de la Oferta derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, contra entrega de los CFDIs correspondientes (ii) pagar los Gastos del Fideicomiso y, en su caso, constituirá la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente en términos de lo dispuesto por la Cláusula Décima Cuarta Bis del Contrato de Fideicomiso, y (iii) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

referidas en los incisos (i) y (ii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de las Sociedades Elegibles en las que éste invierta (incluyendo, sin limitación, las Sociedades Elegibles Iniciales), en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

- c) A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial de Certificados y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario celebró un contrato de colocación con el Intermediario Colocador que indicó el Administrador, en los términos instruidos por el Administrador.

### Reportes

- a) El Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico, al Comité de Auditoría, a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista, según corresponda, un reporte trimestral, (cada uno, un "Reporte Trimestral"), que deberá contener los estados financieros trimestrales internos del Fideicomiso que deberán ser preparados conforme a la Cláusula Vigésima Séptima, inciso (d) del Contrato de Fideicomiso para el trimestre respectivo, así como incluir la información económica, contable y administrativa requerida conforme a la Circular Única de Emisoras y a los formatos electrónicos de la Bolsa, según aplique, y que muestre de manera comparativa las cifras del trimestre respectivo con aquellas del trimestre inmediato anterior, de conformidad con las reglas contables aplicables. El Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico, a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista a través del Sistema Electrónico de la Bolsa, cada Reporte Trimestral en la misma fecha en que se entregue los estados financieros trimestrales internos de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima, inciso (d) del Contrato de Fideicomiso.
- b) A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité de Auditoría y al Comité Técnico un reporte anual (el "Reporte Anual") en los términos señalados por la Circular Única de Emisoras; en el entendido que, dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso y de las Sociedades Elegibles que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. Dicho Reporte Anual deberá ser enviado por el Administrador al Fiduciario y al Representante Común con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación para su publicación.
- c) En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador y u o del Representante Común, según sea el caso, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con la Circular Única de Emisoras, y las demás instrucciones que reciba para tales efectos.
- d) El Fiduciario no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación, la información o los reportes que, en su caso, llegue a proporcionarle el Administrador, el Contador del Fideicomiso o el Representante Común, relacionado con el Contrato de Fideicomiso y los documentos relacionados, siempre que dicha información, no sea formulada o preparada directamente por el Fiduciario.
- e) Adicionalmente al Reporte Anual y al Reporte Trimestral, el Administrador, entregará de forma trimestral al Fiduciario, al Comité Técnico, al Representante Común y a cualesquier Tenedores que lo soliciten por escrito (habiendo previamente acreditado su tenencia de Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que expida el intermediario financiero correspondiente), un informe trimestral del desempeño de sus funciones durante el trimestre respectivo. Dicho reporte será entregado en la misma fecha en la que se entregue el Reporte Trimestral.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(a) El Fideicomiso tendrá como Inversiones y Régimen de Inversión en los términos de la regla 3.21.2.2., fracción III de la RMF (conforme sea modificada de tiempo en tiempo) al menos el 70% (setenta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, *en el entendido* que dicho porcentaje deberá de cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, de acuerdo a lo siguiente:

El Fideicomiso realizará inversiones en acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles y el remanente deberá de estar invertido en Valores Permitidos.

(b) Para cumplir con el objetivo de inversión descrito en el inciso (a) anterior (el “Régimen de Inversión”), el Fiduciario, a través del Administrador, deberá llevar a cabo los actos necesarios o convenientes con el fin de asegurar el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra -E, incluyendo el requisito de que el Fiduciario, a través del Administrador, empleará esfuerzos razonables para que, en ningún caso, más del 25% (veinticinco por ciento) del valor contable promedio anual de los activos no monetarios de las Sociedades Elegibles, a las que se hace referencia en el inciso (a) anterior, esté invertido en activos nuevos (conforme dicho requisito sea modificado de tiempo en tiempo).

### ***Cuentas del Fideicomiso***

a) El Fiduciario abrirá a nombre del Fideicomiso y mantendrá las siguientes cuentas:

- i. la Cuenta General; y
- ii. una Cuenta de Distribuciones por cada Sociedad Elegible respecto de la cual el Fideicomiso adquiera acciones o partes sociales con los recursos de cada Emisión.

b) Además de las cuentas descritas con anterioridad, el Fiduciario podrá abrir a nombre del Fideicomiso aquellas otras cuentas en Pesos y u o Dólares que sean necesarias para administrar adecuadamente los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que le sean requeridas por escrito por el Administrador.

c) Las Cuentas del Fideicomiso deberán establecerse conforme a, y en los términos de, la Legislación Aplicable, podrán estar denominadas en Pesos o en Dólares, de acuerdo con las instrucciones del Administrador, y el Administrador tomará las medidas razonablemente necesarias a su alcance para procurar que los fondos que se mantengan en las mismas devenguen intereses a tasas existentes en el mercado. Las Cuentas del Fideicomiso deberán establecerse inicialmente en Pesos por el Fiduciario en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver o con la institución financiera que el Administrador le instruya por escrito al Fiduciario, para efectos de lo cual el Administrador buscará la institución financiera que ofrezca los mejores términos; en el entendido que, dichas cuentas, mediante instrucción escrita del Administrador (con copia al Representante Común), podrán reubicarse y establecerse con cualesquiera otras instituciones financieras, previa revisión del Administrador de los costos que esto implique los cuales deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos del Fideicomiso y en el entendido adicional que la apertura de las mismas con dicha institución financiera distinta a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver se llevará a cabo tan pronto sea posible. Las Cuentas del Fideicomiso deberán ser establecidas, y estar abiertas y operando, a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, lo anterior, en el entendido que, el Fiduciario no será responsable por cualquier incumplimiento a lo previamente descrito cuando no haya sido instruido en tiempo y forma por el Administrador. Una vez realizada la apertura de las Cuentas de Fideicomiso, el Fiduciario notificará dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a su apertura la información de las mismas al Administrador y al Representante Común.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

d) El Fiduciario, en seguimiento a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador, realizará todos los actos y suscribirá todos los documentos que sean necesarios para autorizar al Administrador a tener, y que efectivamente tenga en todo momento, acceso electrónico a las Cuentas del Fideicomiso. Dicho acceso estará limitado a observar los movimientos que se presenten en las Cuentas del Fideicomiso y a utilizar la información correspondiente; en el entendido que, dicho acceso no incluirá la facultad de realizar retiro, transferencia o movimiento alguno con cargo a las Cuentas del Fideicomiso.

### **Apalancamiento**

a) El Fideicomiso podrá emitir valores de deuda, contratar créditos o préstamos o constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los siguientes lineamientos, los cuales únicamente podrán ser modificados previa resolución de la Asamblea de Tenedores (los “Lineamientos de Apalancamiento”):

(i) El Fideicomiso únicamente incurrirá en Endeudamiento en la medida en que y de conformidad con el nivel máximo aprobado por la Asamblea de Tenedores, a juicio del Administrador, dicho Endeudamiento represente un beneficio directo al Fideicomiso y a los Tenedores y u o cuando el Administrador lo considere conveniente o necesario para el desarrollo adecuado de las actividades del Fideicomiso.

(ii) La vigencia de cualquier Endeudamiento incurrido por el Fideicomiso, incluyendo las fechas de amortización de principal e intereses, no podrá exceder de la vigencia de las concesiones, contratos de prestación de servicios u otros contratos celebrados por las Sociedades Elegibles para la explotación, construcción y operación de infraestructura.

(iii) El Fideicomiso podrá garantizar obligaciones de cualquier crédito incurrido por cualquier Sociedad Elegible, únicamente en la medida en que el Administrador considere que dicha garantía sea conveniente o necesaria para mantener la Sociedad Elegible respectiva en condiciones operativas óptimas; en el entendido que, el Fideicomiso únicamente podrá otorgar dichas garantías por una cantidad equivalente a la participación *prorrata* del Fideicomiso de la garantía total requerida (según dicha participación sea determinada con base en la participación *prorrata* del Fideicomiso en el capital social de la Sociedad Elegible por el Administrador).

(iv) Cualquier Endeudamiento incurrido por el Fideicomiso no deberá afectar adversamente la capacidad del mismo para cumplir con el régimen previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, incluyendo sin limitación, la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores.

(v) Los montos dispuestos por el Fideicomiso de una Línea Revolvente (i) deberán ser utilizados para llevar a cabo aportaciones a una o varias Sociedades Elegibles para efectos de completar montos necesarios para que el Fiduciario pueda realizar Distribuciones entre los Tenedores de los Certificados en cumplimiento con lo previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, y (ii) deberán ser pagados por el Fideicomiso al acreedor de la Línea Revolvente correspondiente con las Distribuciones de Capital que reciba el Fideicomiso en la Cuenta de Distribuciones correspondiente previo a que se lleve a cabo una Distribución a los Tenedores respecto de la o las Sociedades Elegibles correspondientes.

(vi) El límite máximo de Endeudamiento en el que se podrá incurrir será igual a (1) tratándose de Endeudamiento incurrido directamente por el Fideicomiso, un monto igual a 65% (sesenta y cinco por ciento) de la cantidad que resulte de dividir (x) el Endeudamiento incurrido por el Fideicomiso en la fecha de cálculo correspondiente entre (y) el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras de los estados financieros correspondientes al cierre del trimestre

Clave de Cotización: F SOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

inmediato anterior, tomando en cuenta el valor de mercado de las Sociedades Elegibles, en el entendido que, toda Línea Revolvente deberá ser considerada como si fuese dispuesta al 100% (cien por ciento), para efectos del cálculo del límite máximo de Endeudamiento incurrido directamente por el Fideicomiso, y (2) tratándose de Endeudamiento incurrido por cada Sociedad Elegible, un monto igual a 50% (cincuenta por ciento) de la cantidad que resulte de dividir (x) el Endeudamiento incurrido por la Sociedad Elegible respectiva en la fecha de cálculo entre (y) el valor de mercado de la Sociedad Elegible respectiva (el cual incluye el valor de la deuda de dicha Sociedad); en el entendido que, el límite máximo de Endeudamiento previsto en este numeral (2) únicamente aplicará respecto de Sociedades Elegibles en las que invierta en Fideicomiso con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial (excluyendo, para efectos de claridad, las Sociedades Elegibles Iniciales); en el entendido, adicionalmente, que los límites previstos en este inciso (vi) serán revisados en forma anual por un valuador independiente.

(vii)Cualquier Endeudamiento adicional incurrido directamente por el Fideicomiso, superior al 10% (diez por ciento) de la cantidad que resulte de dividir (x) el Endeudamiento adicional a ser incurrido por el Fideicomiso en la fecha de cálculo correspondiente entre (y) el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras de los estados financieros correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, tomando en cuenta el valor de mercado de las Sociedades Elegibles, tendrá que ser aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que, la decisión recaerá solamente en los Miembros Independientes de dicho Comité Técnico.

(viii)Cualquier Endeudamiento adicional incurrido directamente por alguna Sociedad Elegible, superior al 10% (diez por ciento) de la cantidad que resulte de dividir (x) el Endeudamiento adicional a ser incurrido por la Sociedad Elegible respectiva en la fecha de cálculo entre (y) el valor de mercado de la Sociedad Elegible respectiva (el cual incluye el valor de la deuda de dicha Sociedad Elegible), tendrá que ser aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que, la decisión recaerá solamente en los Miembros Independientes de dicho Comité Técnico.

b)Sin perjuicio de los Lineamientos de Apalancamiento, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar, previo a la asunción del o los pasivos de que se traten por parte del Fideicomiso, el límite máximo de Endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda, los cuales deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras; en el entendido que, dicho límite máximo de Endeudamiento deberá permitir, en todo momento, que el Fideicomiso cumpla con la obligación de distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal del ejercicio fiscal, en los términos de las Disposiciones Fiscales de Fibra-E.

c)En caso de que se excediera el límite máximo de Endeudamiento o no se cumpliera con el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos por la Asamblea de Tenedores:

(i)el Fideicomiso no podrá asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado; salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Endeudamiento, o disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda, registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y

(ii)el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe del exceso al límite máximo de Endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos, y en su caso, plazo para cumplir con el límite, así como contemplar lo señalado en el (i) anterior; en el entendido que, previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

por el Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dio a conocer el exceso a que se refiere el presente inciso (c).

- d) Revelación de los Lineamientos de Apalancamiento. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá revelar el nivel máximo de Endeudamiento e índice de cobertura, según los mismos hayan sido aprobados por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con el artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.
- e) El Fideicomitente, el Administrador y los tenedores (por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles) liberan mediante la firma del Contrato de Fideicomiso al Fiduciario de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos obtenidos para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, en caso de que no fueran suficientes los recursos del Fideicomiso para poder pagar puntualmente dicho financiamiento; en el entendido que, el Fiduciario no será responsable del pago de los créditos contratados ni garantizará el pago de los mismos con recursos propios sino única y exclusivamente hasta donde baste y alcance con los activos que correspondan al Patrimonio del Fideicomiso.

#### ***Distribuciones.***

- a) El Administrador instruirá al Fiduciario con copia al Representante Común para que realice Distribuciones a los Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso, en las fechas y por los montos que el Administrador determine a su entera discreción; en el entendido que, en cualquier caso, el Fiduciario deberá distribuir entre los Tenedores de los Certificados cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal del ejercicio fiscal, en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.
- b) Las Distribuciones se llevarán a cabo en efectivo, en Pesos y a través de Indeval, salvo por lo previsto en el inciso (e) siguiente.
- c) Sujeto en cualquier caso al cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador, podrá realizar distribuciones por un porcentaje distinto al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal; en el entendido que, cualquier distribución por un porcentaje menor a 95% (noventa y cinco por ciento) deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- d) Las Distribuciones de Capital, así como cualquier otra cantidad depositada en cada Cuenta de Distribuciones, después de haber cubierto los Gastos del Fideicomiso y Usos Autorizados respectivos, así como, en caso de garantizar el cumplimiento de la obligación del Fiduciario de distribuir entre los Tenedores al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal del ejercicio fiscal, en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, constituida o reintegrada la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, serán distribuidas entre los Tenedores, a través de Indeval de conformidad con la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso (cada una, una "Distribución"). Al menos 7 (siete) Días Hábiles previos a cada Distribución, el Administrador deberá calcular el monto a distribuirse a los Tenedores de Certificados con cargo a las Cuentas de Distribución (el "Monto Distribuible"). Una vez realizada dicha determinación, el Administrador deberá notificar por escrito, en la misma fecha, (i) el Monto Distribuible a ser distribuido, y (ii) la Fecha de Distribución respectiva, al Fiduciario, y al Representante Común, desglosando en dicha notificación los montos pagaderos a los Tenedores de Certificados en circulación; en el entendido que todas las Distribuciones se realizarán a los Tenedores de Certificados a *prorrata*, en función de su tenencia de Certificados. El Fiduciario deberá publicar cada Monto Distribuible pagadero por el Fideicomiso en el Sistema Electrónico de la Bolsa y STIV-2, así como notificar a Indeval por escrito (únicamente con respecto al Monto Distribuible a los Tenedores), en cada caso, al menos 6 (seis) Días Hábiles previos a la respectiva fecha de distribución (cada una, una "Fecha de Distribución").

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

e) Las Distribuciones se efectuarán exclusivamente con los recursos líquidos de las Cuentas de Distribución; en el entendido que, en caso que así lo instruya el Administrador, y según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico, podrán realizarse Distribuciones en especie con la finalidad de cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, mediante entrega libre de pago de Certificados en Tesorería a los Tenedores de Certificados, a través de Indeval, a prorrata, en función de su tenencia de Certificados; en el entendido, adicionalmente, que (i) las Distribuciones en especie no computarán para efectos de determinar el derecho del Administrador a recibir el pago de cualquier contraprestación por desempeño que, en su caso, se acuerde entre el Administrador y el Fiduciario (con previa aprobación de la Asamblea de Tenedores) conforme a la Cláusula Décima Primera del Contrato de Administración, y (ii) cumplirán el proceso de distribución establecido en el inciso (d) anterior.

### ***Proceso de Distribución.***

Conforme a las instrucciones del Administrador (con copia para el Representante Común), el Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible, en la Fecha de Distribución respectiva, de la forma en que se señala a continuación; en el entendido que, todos los pagos descritos a continuación serán realizados únicamente desde las Cuentas de Distribución.

### ***Desinversiones.***

El Fiduciario, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima Tercera, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso y del Comité Técnico en términos de lo previsto en la Cláusula Vigésima Cuarta, inciso (j), numeral (v) del Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, podrá llevar a cabo la desinversión de las acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a través de ventas directas, ofertas públicas iniciales y otras operaciones del mercado de capitales, bursatilizaciones y otros medios, según lo instruya el Administrador.

Cualesquiera operaciones de desinversión del Fideicomiso que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras de los estados financieros correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberán ser aprobadas previamente por la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que aquellas desinversiones que por su naturaleza tuvieren que ser presentadas y aprobadas por la Asamblea de Tenedores y no fueran aprobadas por dicho órgano, sin importar si el monto de dichas desinversiones se modificare al grado de no llegar a dicho umbral, las mismas deberán ser aprobadas en todo caso por la Asamblea de Tenedores.

### ***Terminación.***

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido que, el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se haya desinvertido la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Décima Novena del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso, o (ii) por resolución de una Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera, inciso (a), sub-inciso (vi) del Contrato de Fideicomiso, mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante, lo anterior, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

No obstante lo previsto en el inciso anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta)

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido que, en caso que el plazo del Contrato de Fideicomiso bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, ya sea para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran las acciones o partes sociales de las Sociedades Elegibles y el resto del Patrimonio del Fideicomiso existente, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los Certificados con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los Certificados emitidos bajo el Fideicomiso terminante, conforme a lo acordado por la Asamblea de Tenedores, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso, o (iii) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata, conforme a los términos que apruebe la Asamblea de Tenedores. Si la Asamblea de Tenedores no aprueba alguna de las alternativas anteriores, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio de Fideicomiso conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario haga la cancelación del registro de los Certificados en el RNV, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

***Eventos de Liquidación; Liquidación.***

- (a) La configuración de cualquiera de los eventos descritos a continuación, otorgarán a la Asamblea de Tenedores, previa aprobación del Administrador en cualquier supuesto distinto del previsto en el sub-inciso (i) siguiente, misma que no podrá ser denegada o retenida sin causa justificada, el derecho a aprobar la disolución anticipada del Fideicomiso, en cuyo caso el Patrimonio del Fideicomiso deberá liquidarse en términos de lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso (cada uno un “Evento de Liquidación”):
  - (i) la remoción del Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; y
  - (ii) cualesquiera otros adicionales que se prevean en el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación o que sean acordadas de tiempo en tiempo por resolución de la Asamblea de Tenedores.
- (b) En caso de que ocurra un Evento de Liquidación, la Asamblea de Tenedores que haya resuelto la ocurrencia del Evento de Liquidación respectivo, instruirá al Representante Común para que este convoque lo antes posible, pero a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguiente a una Asamblea de Tenedores, a la cual el Administrador, según sea el caso, y el Fiduciario podrán ser invitados y podrán asistir con voz, pero sin derecho a voto.
- (c) La Asamblea de Tenedores que sea convocada de conformidad con el párrafo anterior podrá determinar (salvo que dicha terminación no competa a la misma sino que esté prevista una consecuencia específica para el caso de que se trate en la Legislación Aplicable), por votación de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, (i) en el caso de que haya ocurrido un Evento de Liquidación, si se deben declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en circulación, (ii) si se debe iniciar un procedimiento de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, (iii) en su caso, los términos y condiciones conforme a los cuales se lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la aprobación de las bases de liquidación correspondientes, la contratación y designación del Liquidador y de cualesquiera asesores que sean necesarios para llevar a cabo la liquidación, los términos y condiciones de dicha contratación, incluyendo contraprestación, así como las causales y términos para revocar dicha designación, en el entendido que la función de liquidador podrá recaer en el propio Administrador o en un tercero que determine la Asamblea de Tenedores, y (iv) cualquier otro asunto que sea necesario resolver en relación con lo anterior.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (d) En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso ante la configuración de un Evento de Liquidación y, según sea aplicable haya sido obtenida la aprobación previa del Administrador, el Patrimonio del Fideicomiso deberá liquidarse conforme a lo señalado a continuación:
- (i) El Administrador, o en su caso, el tercero que designe la Asamblea de Tenedores, actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el “Liquidador”), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Asimismo, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar la contraprestación que le corresponda al Liquidador derivado de dichas facultades o funciones, ya sea que el Administrador haya sido designado como Liquidador o que el Liquidador sea un tercero distinto del Administrador.
- (ii) El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los Certificados en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los Certificados en la Bolsa o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México.
- (iii) El Liquidador deberá instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que aplique el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional.
- (iv) A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento; en el entendido que, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de determinar y aprobar los términos y condiciones conforme a los cuales se lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la aprobación de las bases de liquidación correspondientes:
- (1) el Liquidador presentará, únicamente con fines informativos, una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso al Comité Técnico;
  - (2) el Liquidador instruirá al Fiduciario (con copia al Representante Común), para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores externos en la medida que se considere apropiado; en el entendido que, todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso;
  - (3) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades; y
  - (4) cualquier operación relacionada con la liquidación que se lleve a cabo con (A) Personas Relacionadas del Administrador y u o del Liquidador, del Fideicomitente, de cualquier Sociedad Elegible Inicial, y u o cualquier Sociedad Elegible, o (B) que represente un Conflicto de Interés, deberá ser aprobada por el Comité de Conflictos.

### Administrador

El Administrador es MIP F2, una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable constituida conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 92,330, de fecha 28 de septiembre de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Cataño Muro Sandoval, notario público número 51 de la Ciudad de México, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2022022124, el 25 de marzo de 2022, y sus oficinas principales se encuentran en Paseo de las Palmas, No. 1005, oficina 301, Col. Lomas de Chapultepec,

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, y el teléfono de contacto es el 55-5292-4772.

El Administrador es una entidad sin antecedentes operativos.

### Obligaciones y Responsabilidades

El Administrador está autorizado, en términos generales, para llevar a cabo los fines y conducir las actividades del Fideicomiso, directamente o a través de instrucciones al Fiduciario, salvo en las materias expresamente reservadas al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores. Con el fin de cumplir con sus responsabilidades de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, podrá delegar o asignar algunos de sus derechos u obligaciones a cualquier persona en la forma y en los términos que estime convenientes; en el entendido que, dicha asignación o delegación no limitará sus obligaciones o lo liberará de sus responsabilidades establecidas en el Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Operación.

### Obligaciones de Coinversión

En cumplimiento con lo previsto en el inciso (i) de la Cláusula Vigésima Sexta “Administración del Fideicomiso y Sociedades Elegibles”, al momento de la emisión del presente Reporte Anual, el Administrador, directamente o a través de sus Afiliadas, mantiene cuando menos el 2% (dos por ciento) de los Certificados de Intercambio que se emitieron en la fecha de Emisión Inicial del Fideicomiso.”

### Contenido y periodicidad de los informes

Conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Administrador durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, deberá preparar y entregar los siguientes reportes:

#### *Reporte Trimestral.*

El Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico, a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista a través del Sistema Electrónico de la Bolsa, un reporte trimestral (cada uno, un “Reporte Trimestral”), que deberá contener los estados financieros trimestrales internos del Fideicomiso para el trimestre respectivo, así como incluir la información económica, contable y administrativa requerida conforme a la Circular Única de Emisoras y a los formatos electrónicos de la Bolsa, según aplique, y que muestre de manera comparativa las cifras del trimestre respectivo con aquellas del trimestre inmediato anterior, de conformidad con las reglas contables aplicables. El Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico, a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista a través del Sistema Electrónico de la Bolsa, cada Reporte Trimestral en la misma fecha en que entregue los estados financieros trimestrales internos.

#### *Reporte Anual.*

A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el “Reporte Anual”) en los términos del Anexo N Bis 4 de la Circular Única de Emisoras; en el entendido que, dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso y Sociedades Elegibles que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. Dicho Reporte Anual deberá ser enviado por el Administrado al Fiduciario y al Representante Común con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación para su publicación.

#### *Reporte de Desempeño.*

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adicionalmente al Reporte Anual y al Reporte Trimestral, el Administrador, entregará de forma trimestral al Fiduciario, al Comité Técnico, al Representante Común y a cualesquier Tenedores que lo soliciten por escrito (habiendo previamente acreditado su tenencia de Certificados, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que expida el intermediario financiero correspondiente), un informe trimestral del desempeño de sus funciones durante el trimestre respectivo. Dicho reporte será entregado en la misma fecha en la que se entregue el Reporte Trimestral.

### **Términos y Condiciones de los esquemas de compensación.**

Conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibras-E, los esquemas de compensación establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración para el Administrador o las Personas Relacionadas del Administrador, prevén que el pago de sus compensaciones, honorarios, comisiones, distribuciones o incentivos queden subordinados al pago de cierta cantidad determinada o determinable a los Tenedores, salvo por aquellas comisiones, honorarios o distribuciones que sean necesarias para la operación del Administrador o las Personas Relacionadas del Administrador, en relación con los servicios que presten al Fideicomiso (incluido el Presupuesto Operativo Anual).

### **Estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso.**

El Contrato de Fideicomiso establece la obligación del Administrador de desempeñar sus funciones en todo momento de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores. Por lo anterior, el Administrador deberá cumplir en todo momento con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Sociedades Elegibles en las que éste invierta, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

### **Causales de remoción y procedimiento de sustitución.**

El Administrador del Fideicomiso podrá ser removido mediante resolución de la Asamblea de Tenedores cuando se hubiere determinado la existencia de una Causa de remoción. De conformidad con el Contrato de Administración, los siguientes supuestos constituirán una causa para efectos de la remoción del Administrador (cada una, una “Causa”), según cada uno sea determinado en un fallo emitido por cualquier tribunal o Autoridad Gubernamental competente, cuando dicho fallo no admita apelación o recurso alguno y, por lo tanto, hubiere causado ejecutoria, o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda:

- la omisión por parte del Administrador de rendir cuentas de su gestión, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso;
- la omisión del Administrador de llevar a cabo o instruir la realización de Distribuciones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- la existencia de dolo, negligencia o culpa grave del Administrador en el desempeño de sus funciones, según sea determinado en un fallo emitido por cualquier tribunal o Autoridad Gubernamental competente, cuando dicho fallo no admita apelación o recurso alguno y por lo tanto hubiere causado ejecutoria; e
- incumplimientos graves del Administrador con sus obligaciones legales o contractuales contenidas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado en un fallo emitido por cualquier tribunal o Autoridad Gubernamental competente, cuando dicho fallo no admita apelación o recurso alguno y por lo tanto hubiere causado ejecutoria.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Una vez determinada la existencia de un evento que constituya una Causa de remoción del Administrador, la Asamblea de Tenedores deberá resolver sobre la remoción del mismo. Para que una Asamblea de Tenedores deba resolver sobre la remoción del Administrador, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 66% de los Certificados en circulación con derecho a voto deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente, en primera o ulterior convocatoria, cuando se aprueben por el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto en dicha Asamblea de Tenedores.

### Régimen de responsabilidad y penas convencionales.

Respecto a este punto se estará a lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Administración.

### Comités del Fideicomiso.

#### Comité Técnico.

#### Integración.

A continuación, se presenta la integración inicial del Comité Técnico, el cual a la fecha del presente Reporte está integrado por las siguientes personas físicas, el 87.51% (ochenta y siete punto cincuenta y uno por ciento) son de sexo masculino:

Nombre	Cargo	Sexo	Edad
Guillermo Fonseca Torres	Consejero por el Administrador	Masculino	56
Ramón Gerardo Colosio Córdova	Consejero por el Administrador	Masculino	38
Raúl Daniel Martínez Chávez	Consejero por el Administrador	Masculino	39
José Manuel Fernández Samblancat	Miembro Independiente	Masculino	77
Octaviano Couttolenc Mestre	Miembro Independiente	Masculino	60
Alil Adriana Álvarez Alcalá Mendoza	Miembro Independiente	Femenino	49
Jamie Ian Morton	Miembro Independiente	Masculino	58

A continuación, se incluyen las biografías de los Miembros Independientes iniciales del Comité Técnico:

	<b>José Manuel Fernández</b>
<b>Cargo Actual</b>	- Consultor externo independiente dando capacitación a Instituciones Financieras en México, Latinoamérica y España. -Miembro independiente del Comité Técnico de CKDs EXI y FEXI21.
<b>Experiencia en Consejos y Comités</b>	- Ha sido consejero de Grupo Dermet, S.D. Indeval, Grupo Synkro, Provequi, Embotelladora Bret (Pepsi), Banco Wal-Mart y Aires de Campo. - Actualmente es consejero del Club Campestre de la Ciudad de México.
<b>Experiencia Previa</b>	- Fundó la empresa de consultoría Todo Capital S.C., Impulsora de Negocios.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fue socio del despacho Fausto García y Asociados S.C.</li> <li>- Trabajó en Citibank por 27 años.</li> </ul>
<b>Educación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenciatura en Administración de Empresas en la Universidad Iberoamericana.</li> <li>- Maestría en Administración de Empresas (MBA), con especialización en Finanzas y Mercadotecnia, de la Universidad de Colorado, U.S.</li> </ul>

	<b>Octaviano Couttolenc Mestre</b>
<b>Cargo Actual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Director de Inversiones en Promotora Social México.</li> <li>- Miembro independiente del Comité Técnico de FIEMEX y del CKD FIECK.</li> </ul>
<b>Experiencia en Consejos y Comités</b>	-Habitum.
<b>Experiencia Previa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Director General Adjunto de Banca Corporativa e Inversiones en Banco Santander.</li> <li>- Head de Financiamiento de Deuda en Banco Santander.</li> <li>-Vicepresidente de Banca Corporativa e Inversiones en Citi Banamex.</li> </ul>
<b>Educación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MBA por McCombs Business School de la Universidad de Texas en Austin.</li> <li>- Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana.</li> </ul>

	<b>Alil Adriana Álvarez Alcalá Mendoza</b>
<b>Cargo Actual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Socia de Álvarez Alcalá, S.C.</li> <li>- Miembro independiente del Comité Técnico de FIEMEX y del CKD FIECK.</li> <li>- Consejera independiente de Productos Farmacéuticos, S.A. de C.V. (Grupo Chinoin).</li> </ul>
<b>Experiencia en Consejos y Comités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fue Consejera Independiente en Active Leasing, S.A. de C.V. y</li> <li>- Fungió como Consejera Independiente del Órgano de Gobierno de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (PRODECÓN). Nombramiento del Ejecutivo Federal.</li> </ul>
<b>Experiencia Previa</b>	- Socia de REVILLA Y ÁLVAREZ ALCALÁ, S.C. Abogada en CALVO, GONZÁLEZ LUNA, MORENO Y REVILLA, S.C.
<b>Educación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenciatura en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México.</li> <li>- Maestría en Derecho por la Stanford Law School.</li> <li>- Doctora en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México.</li> <li>- Cuenta con diversas publicaciones en materia de Derecho Fiscal.</li> </ul>

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<b>Jamie Ian Morton</b>
<b>Cargo Actual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Balius Advisors asesora a un número selecto de empresas sobre oportunidades de M&amp;A y actividades de obtención de capital en los sectores de energía y recursos naturales, infraestructura e industrial.</li> <li>- Socio Director en Minera Capital, plataforma de inversión en los sectores de recursos naturales, energías renovables, finanzas e infraestructura.</li> </ul>
<b>Experiencia en Consejos y Comités</b>	-Miembro independiente del Comité Técnico de FEXI21.
<b>Experiencia Previa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BBVA: Comité Global de Finanzas Corporativas, Director Global de Metales y Minería, Co-Director Global de Petróleo y Gas.</li> <li>- Socio en Boston Infrastructure Investments.</li> <li>- Socio Director de LATAM en Macquarie Capital.</li> <li>- BNP Paribas: Director de Energía y Recursos Naturales de LATAM, Director del Grupo de Petróleo, Gas y Minería.</li> <li>-Director asociado en PwC.</li> </ul>
<b>Educación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Economista por la Universidad de Auckland.</li> <li>- Diplomado en Comercio (Economía) en la Universidad de Auckland.</li> </ul>

### Principales Funcionarios del Administrador.

Los principales funcionarios del Administrador son los siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Guillermo Fonseca Torres	Director General de MIP F2
Ramón Gerardo Colosio Córdova	Director de Operaciones de MIP F2
Jesús Agustín Velasco-Suárez Bezaury	Director de Finanzas de MIP F2

\* Experto Financiero

A continuación, se incluyen las biografías de los funcionarios anteriormente mencionados.

#### **Guillermo Fonseca Torres**

Es el Director General de MIP F2. Ha sido designado miembro del Comité Técnico (masculino).

El Sr. Fonseca ha sido Director de Finanzas de MIP y sus Afiliadas desde su incorporación al grupo en el 2013.

El Sr. Fonseca cuenta con 20 (veinte) años de experiencia en el desarrollo, inversión, financiamiento, manejo, operación y desinversión de proyectos en energía e infraestructura en México, América Latina, Europa y Asia. En los últimos 8 (ocho) años ha estructurado diversos financiamientos de recurso limitado en transacciones cuyo valor agregado asciende a más de 5,000 millones de Dólares en sectores diversos como son: transporte, P3, plantas de tratamiento, tuberías de gas, puertos multimodales, plataformas ultra-profundas, Instalaciones militares, aeropuertos, activos inmobiliarios, entre otros.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Sr. Fonseca fue el Director Gerente para México y América Latina de Scotiabank en su Banca de Mayoreo para Infraestructura e Inmobiliaria por 8 años y hasta el último trimestre del 2013. Previo a estos 8 (ocho) años en Scotiabank, el Sr. Fonseca estuvo 8 (ocho) años como Vicepresidente de Alterra Partners y Bechtel Enterprises donde lideró inversiones en aeropuertos y otros proyectos de infraestructura en México, Perú, Costa Rica, Curazao, Chile, Londres y Singapur. En uno de estos proyectos, Curazao, el Sr. Fonseca estuvo como Director Financiero de dicho aeropuerto por 3 (tres) años.

El Sr. Fonseca estudió Ingeniería Civil en la Universidad Iberoamericana. Asimismo, el Sr. Fonseca cuenta con un MBA de la Stanford Graduate School of Business.

#### ***Ramón Gerardo Colosio Córdova***

Es Director de Operaciones de MIP F2 (masculino).

El Sr. Colosio ha sido Director de Operaciones de MIP y sus Afiliadas desde la creación de MIP en el 2012.

El Sr. Colosio tiene amplia experiencia en el sector de hidrocarburos en México, desde la exploración y producción de petróleo crudo y gas natural y en la transformación industrial.

Hasta diciembre de 2012, se desempeñó como Subdirector en la Subsecretaría de Hidrocarburos de la Secretaría de Energía. En la Subsecretaría de Hidrocarburos, fue un miembro clave en el armado de la estrategia de construcción y desarrollo de nuevos gasoductos de gas natural en México. Anteriormente, trabajó en Econo Consultores, empresa experta en estimaciones de demanda de proyectos de infraestructura carretera y puertos.

El Sr. Colosio estudió la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

#### ***Jesús Agustín Velasco-Suárez Bezaury***

Es Director de Finanzas de MIP F2 (masculino).

El Sr. Velasco-Suárez ha sido Director de Proceso de Inversión de MIP y sus Afiliadas desde su incorporación al grupo en el 2013.

El Sr. Velasco-Suárez cuenta con más de 15 (quince) años de experiencia en banca de inversión, con amplia experiencia en el sector infraestructura enfocado a la valuación, adquisición, gestión y desarrollo de proyectos. Previamente, ha participado como asesor en la administración y reestructura de diversos negocios, en los sectores inmobiliario, de la construcción, educativo y de seguros, entre otros. Ha participado en la emisión de fondos de infraestructura en México y en la adquisición de distintos grupos empresariales en Chile, Argentina y Colombia.

El Sr. Velasco-Suárez estudió la Licenciatura en Economía en la Universidad Anáhuac.

#### **Principales Funcionarios de Operadora Quantum.**

Los principales funcionarios de Operadora Quantum son los siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Andrés Alija Guerrero	Director General
Pablo García Aguilar	Director de Finanzas

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Horacio Esparza Pérez	Director de Centros Penitenciarios
Emilio Robles Miaja	Director Jurídico

A continuación, se incluyen las biografías de los funcionarios anteriormente mencionados.

El equipo directivo de Operadora Quantum está integrado por expertos independientes, con una trayectoria y un historial probado en la administración y gestión de proyectos de infraestructura y energía. A continuación, se presenta la biografía de los principales miembros del equipo directivo de Operadora Quantum.

### ***Andrés Alija Guerrero***

Es el Director General de Operadora Quantum.

Antes de incorporarse a Operadora Quantum en mayo de 2020, Andrés fue Director General de concesiones para IDEAL y consejero de diversas empresas. IDEAL se dedica a la originación, desarrollo, financiamiento, inversión y operación de proyectos de infraestructura en América Latina, empresa en la cual trabajó más de 15 (quince) años y manejó más de 25 (veinticinco) proyectos en los sectores de transporte (carreteras y terminales multimodales), agua, energía y servicios (cárceles).

Durante su periodo en IDEAL, el Sr. Alija tuvo responsabilidades en puesto de CFO, COO, CIO, IR y de Business Development. En su carrera ha estado expuesto a la administración de proyectos desde el financiamiento, la operación, la construcción, así como la adquisición y venta de los mismos. Tuvo a su cargo la relación con inversionistas institucionales como el Canadian Pension Plan Investment Board (CPPIB) y Ontario Teachers Pension Plan.

El Sr. Alija tiene más de 15 (quince) años de experiencia en Administración, Gestión y Financiamiento de Proyectos en el sector de infraestructura. Inició su carrera profesional en Banco Inbursa donde tuvo a su cargo el desarrollo de las áreas de infraestructura, *housing* y *real estate* antes de ser invitado a participar en IDEAL.

El Sr. Alija es Ingeniero Industrial por parte de la Universidad Anáhuac.

### ***Pablo García Aguilar***

Es el Director de Finanzas de Operadora Quantum.

Antes de incorporarse a Operadora Quantum en febrero de 2020, Pablo fue Director Ejecutivo de Administración y Finanzas de Kaluz, una *holding company* de los accionistas mayoritarios de empresas como Mexichem, Elementia, Banco BX+, entre otras.

Previamente ocupó el puesto de Director Corporativo de Finanzas y Tesorería de Empresas ICA. La empresa mexicana de ingeniería, construcción e inversión en infraestructura con más de 70 (setenta) años de experiencia. Empresa en la que trabajo durante 6 (seis) años desde 2013.

Durante su periodo en ICA, el Sr. García fue responsable de las finanzas y tesorería del grupo durante el proceso de reestructura operativa y financiera de la empresa. En su carrera ha estado activo en el diseño y ejecución del financiamiento de proyectos aprovechando su experiencia de Financiamiento de Proyectos, así como mercados de capital de deuda, y vehículos de inversión de capital.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Sr. García tiene más de 20 (veinte) años de experiencia en Administración, Gestión y Financiamiento de Proyectos en el sector de infraestructura. Desarrolló su carrera de Financiamiento de Infraestructura en banco Santander en donde trabajó por más de 13 (trece) años en Nueva York, Madrid y la Ciudad de México; siempre en la estructuración y ejecución del financiamiento de proyectos de infraestructura claves y relevantes para la región de Latinoamérica.

El Sr. García tiene una Licenciatura en Economía y Finanzas por la Universidad del Estado de Florida y una Maestría en Economía Aplicada por la Universidad de Michigan. Adicionalmente es profesión del curso de Financiamiento de Proyectos en el ITAM desde 2016.

### ***Horacio Esparza Pérez***

Es el Director de Centros Penitenciarios de Operadora Quantum.

El Sr. Esparza es Ingeniero civil por la universidad Veracruzana, con más de 33 (treinta y tres) años de experiencia en Construcción, participó como consultor técnico, en la Dirección General Adjunta de CPS en la etapa de Actividades Previas (construcción) de los 8 (ocho) Centros Penitenciarios Federales bajo el contrato de Prestación de Servicios (CPS). Es Maestro en Derecho de las Empresas por la Universidad Anáhuac y tiene la Maestría en Administración con especialidad en Organizaciones, por la Universidad Nacional Autónoma de México, en proceso de obtención de grado.

Cuenta con diversos Reconocimientos por parte de la Comisión Nacional de Seguridad (CNS) a través del Órgano Administrativo Desconcentrado de Prevención y Readaptación Social (OADPRS) como CAPACITADOR del contrato CPS.

El Sr. Esparza Pérez se desempeñó como director general de Auditoría Técnica en los 8 (ocho) Centros Federales de Readaptación Social (CPS) en la etapa de Actividades Previas y en la Etapa de Operaciones, para el Órgano desconcentrado de Prevención y Readaptación Social (OADPRS), de la SSPF.

Ha sido asesor en diversos temas del Servicio de Alimentos en los distintos CPS. Impartiendo cursos sobre el Servicio de alimentos del CPS. Cursos de cocina y manejo de alimentos, para el personal encargado de dicho servicio.

### ***Emilio Robles Miaja***

Es el Director Jurídico de Operadora Quantum.

El Sr. Robles Miaja se ha desempeñado como asesor jurídico independiente desde el año 2001, dando asesoría a diversas instituciones financieras y sociedades tanto mexicanas como extranjeras en operaciones de crédito y financiamiento, otorgamiento y perfeccionamiento de garantías y otras transacciones financieras particulares, destacando el diseño, negociación y perfeccionamiento de estructuras de financiamiento de proyectos para concesionarias de infraestructura, así como a inversionistas en desarrollos inmobiliarios y fondos de inversión. Además, ha desempeñado funciones de cumplimiento normativo.

Previamente, en White & Case, S.C. como *Off Counsel*, Emilio prestó sus servicios como abogado y asesor legal participando en asuntos y proyectos de inversión relacionados con Financiamiento de Proyectos, Financiamiento de Equipo, Fusiones y Adquisiciones, Banca y Valores, Privatizaciones y Derecho Corporativo. De 1991 a 1997 el señor Robles prestó sus servicios como director jurídico en instituciones del sistema financiero mexicano llegando a desempeñarse de 1995 a 1997 como Abogado General y vicepresidente jurídico del Grupo Financiero Santander México (Santander Investment).

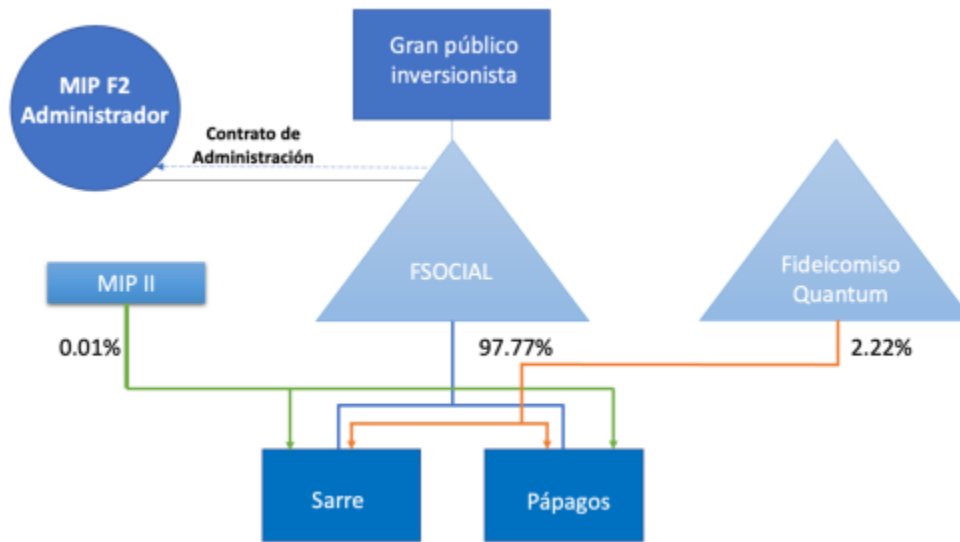
El señor Robles Miaja es graduado de la Escuela Libre de Derecho y ha cursado diplomados y estudios de posgrado en la Escuela Libre de Derecho, así como en el Centro de Investigación y Docencia Económica, A.C. (CIDE). Se encuentra certificado en materia

de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**Mercado de capitales.**

**i) Estructura del Fideicomiso y principales tenedores.**

El siguiente diagrama ilustra la estructura del Fideicomiso una vez concluidas las Operaciones de Formación de la Fibra-E y la Oferta.



*Estructura de capital después de la Oferta*

Considerando los resultados de la Oferta, los Certificados Bursátiles que se emitieron como parte de la Emisión Inicial fueron distribuidos de la siguiente forma:

Tenedor	Número de Certificados Bursátiles	Porcentaje
Gran Público Inversionista:	304,407,770	100.00%

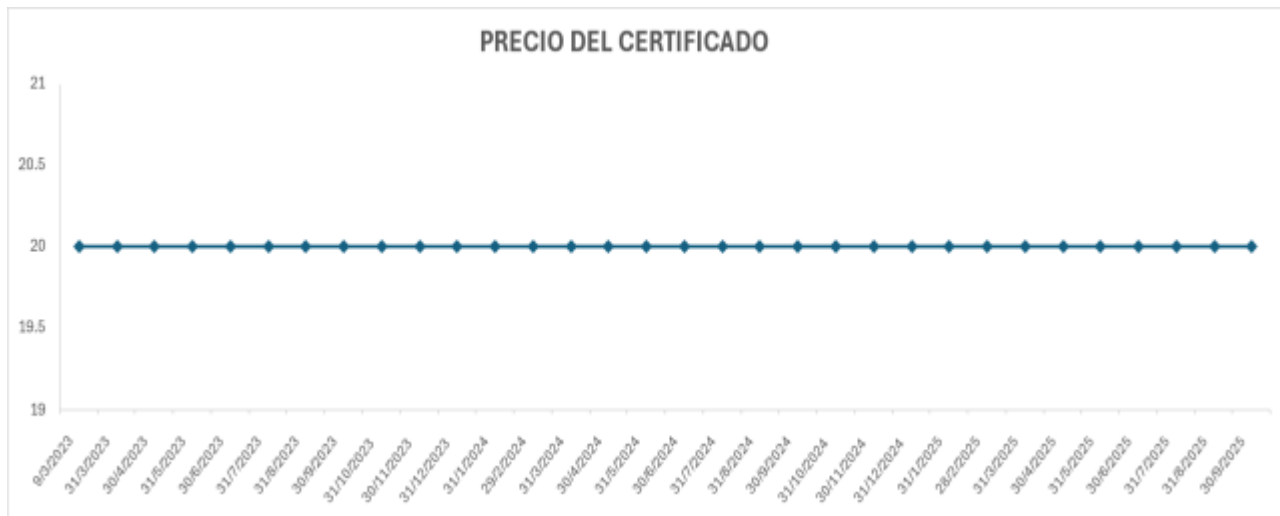
*Personas con tenencia mayor al 10% (diez por ciento) de los Certificados.*

Como resultado de los documentos de emisión, los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso fueron distribuidos al público inversionista.

Para información acerca de tanto los miembros del comité técnico, directivos y administradores relevantes del patrimonio del fideicomiso revisar la información del Administrador dentro de esta sección.

**ii) Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura en el mercado de valores.**

Los Certificados tienen las mismas características de la emisión inicial. A continuación, se muestra la gráfica con los movimientos en el precio por Certificado colocados en la Bolsa Mexicana de Valores y en la Bolsa Institucional de Valores, durante el periodo comprendido por el presente Reporte. Para mayor información revisar la sección **[105000] Comentarios de la Administración**.



\* Fuentes:

- [BMV](#)
- [BIVA](#)

Certificados en Circulación	304,407,770
-----------------------------	-------------

FSOCIAL 23 (Cifras en pesos)		
Periodo	Precio Máximo	Precio Mínimo
01 de enero al 30 de septiembre de 2025	20.00	20.00

**iii) Formador de mercado.**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fideicomiso no cuenta con los servicios de un formador de mercado para los Certificados listados en la Bolsa.

---

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

---

El principal fin del Fideicomiso es ser una plataforma de inversión en energía e infraestructura contando con ciertos beneficios fiscales del régimen de Fibra-E. Para ello, llevó a cabo la adquisición de acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles que cumplan con las Disposiciones Fiscales en materia de Fibra-E cuyas actividades exclusivas permitan la generación de flujos de efectivo estables y crecientes, así como la identificación de Sociedades Elegibles cuya adquisición permita incrementar el valor del Patrimonio del Fideicomiso y las Distribuciones a los Tenedores, sujeto a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

Para cumplir con dicho objetivo de inversión, el Fideicomiso deberá invertir al menos el 70% (setenta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso en acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles, en términos del Contrato de Fideicomiso y las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E, y el remanente deberá estar invertido valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. Las inversiones en Sociedades Elegibles deberán cumplir con el siguiente régimen de inversión (el “Régimen de Inversión”):

- Al menos el 90% (noventa por ciento) de los ingresos acumulables de dicha Sociedad Elegible durante el ejercicio fiscal inmediato anterior deberán de provenir de “actividades exclusivas”, según dicho término se encuentra definido en la regla 3.21.2.2 de la RMF vigente a la fecha del Contrato de Fideicomiso (o cualquier otra disposición legal que la sustituya).
- No más del 25% (veinte cinco por ciento) del valor contable promedio anual de los activos no monetarios de dicha Sociedad Elegible estén invertidos en “activos nuevos”, según dicho término se encuentra definido en la regla 3.21.2.2 de la RMF vigente a la fecha del Contrato de Fideicomiso (o cualquier otra disposición legal que la sustituya).

Los porcentajes referidos en esta Sección se calcularán de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

El Administrador es el principal responsable de administrar, y ejercer el derecho de voto y derechos patrimoniales de las acciones, partes sociales o demás valores representativos del capital social de las Sociedades Elegibles que adquiera el Fideicomiso de tiempo en tiempo. Para implementar la estrategia de negocio del Fideicomiso, el Administrador prestará determinados servicios al Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Administración.

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Valuación [bloque de texto]

A la fecha del presente Reporte, el Fideicomiso no ha contratado los servicios de un Valuador para los CBFE's listados en la BMV. Lo anterior, toda vez que dicha valuación no es necesaria ya que se tiene la valuación de mercado de los CBFE's emitidos a partir del precio de mercado reflejado en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y la Bolsa Institucional de Valores (BIVA).

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

### Honorarios de administración.

Conforme al Contrato de Administración, el Fideicomiso designó a MIP F2, como su Administrador con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

El Presupuesto Operativo Anual inicial correspondiente al periodo de febrero 2025 a enero 2026 que el Fideicomiso tiene como obligación de pago al Administrador es de \$25,514 más IVA.

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 2025, se han realizado dos pagos al Administrador, el día 1 de febrero de 2025 por un importe de \$12,757, más el IVA cubriendo un periodo de febrero 2025 a julio 2025 y el día 01 de agosto de 2025 por un importe de \$12,757, más el IVA cubriendo un periodo de agosto 2025 a enero 2026 anticipadamente, se realizó un pago al administrador. Lo anterior se ha devengado y se devengará de la siguiente manera:

Mes	Comisión	IVA	Total
febrero 2025	2,126	340	2,466
marzo 2025	2,126	340	2,466
abril 2025	2,126	340	2,466
mayo 2025	2,126	340	2,466
junio 2025	2,126	340	2,466
julio 2025	2,127	340	2,467
agosto 2025	2,126	340	2,466
septiembre 2025	2,126	340	2,466

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

octubre 2025	2,126	340	2,466
noviembre 2025	2,126	340	2,466
diciembre 2025	2,127	340	2,467
enero 2026	2,127	341	2,468
<b>Total</b>	<b>25,515</b>	<b>4,081</b>	<b>29,596</b>

La Comisión de administración se amortiza mensualmente, al 30 de septiembre de 2025, se ha reconocido en resultados por concepto de comisión de administración un importe de \$19,033. Del saldo pagado 30 de septiembre de 2025, se tiene un saldo pendiente de amortizar de \$8,506, hasta enero de 2026.

## Información relevante del periodo [bloque de texto]

### 1) Pago de Distribuciones.

Con fecha 27 de enero de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$222,850. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$0.7320 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Con fecha 25 de julio de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$855,000. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$2.8087 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A la Fecha del presente Reporte, no existen terceros con obligaciones frente al Fideicomiso o los Certificados, tales como garantes, avales, fiadores o contrapartes de derivados, entre otros.

---

## Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

---

Durante el periodo cubierto por el presente reporte, el Fideicomiso no ha llevado a cabo ninguna Asamblea de Tenedores.

---

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

---

### 1. Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.

Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C. está designado como Auditor Externo del Fideicomiso. En dicha calidad Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C. se encarga de auditar los estados financieros anuales del Fideicomiso conforme a los términos del contrato de Fideicomiso.

Asimismo, a la fecha del presente Reporte se cuenta con las siguientes opiniones por parte de los siguientes asesores externos:

### 2. Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., está asignado como asesor fiscal externo del Emisor y actuó como asesor legal externo de los Intermediarios Colocadores.

### 3. Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., está asignado como asesor legal externo del Emisor.

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

De conformidad con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Fideicomiso designó a MIP F2 como Administrador, la contraprestación pagada al 30 de septiembre de 2025 es de \$12,757 pesos más IVA, por concepto de Comisión de Administración, misma que cubre el periodo de febrero 2025 a julio 2025.

Salvo lo descrito en el párrafo anterior, no existen operaciones que se hayan llevado a cabo entre el Fiduciario y Personas Relacionadas con el mismo, o con Personas Relacionadas del Administrador, (ii) no se han celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho Fiduciario mantenga el 10% (diez por ciento) o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y (iii) no existen operaciones que en términos de las normas de información financiera aplicables se consideren operaciones con partes relacionadas.

El Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y restricciones para mitigar conflictos de interés incluyendo: (i) la abstención por parte de Tenedores con conflicto en las Asambleas de Tenedores; (ii) sujetar a los miembros del Comité Técnico a deberes de lealtad y diligencia; (iii) la abstención en la participación, deliberación y voto de los miembros del Comité Técnico con conflicto en las respectivas sesiones; (iv) la creación de un Comité de Conflictos y un Comité de Auditoría en los que únicamente participan Personas Independientes tanto de las Sociedades Elegibles, de MIP F2 o de cualquier Persona Relacionada con dichas entidades, como de los Tenedores o de cualquier Persona Relacionada con dichas entidades; y (v) la facultad de la Asamblea de Tenedores de ratificar el nombramiento hecho por el Administrador de Miembros Independiente, así como revocar el nombramiento de cualquier Miembro Independiente cuando considere que ha dejado de calificar como independiente o no esté actuando en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores.

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
<b>Clave de cotización:</b>	FSOCIAL
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	Serie: 23
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2025-09-30
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2025-01-01 al 2025-09-30
<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	Miles de pesos
<b>Estados financieros del fideicomiso consolidado:</b>	SI
<b>Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Número de Fideicomiso:</b>	5394
<b>Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:</b>	SI
<b>Número de Trimestre:</b>	3

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

Naturaleza del Fideicomiso No. 5394, características más importantes y eventos relevantes

*Características más importantes*

Clave de Cotización: **FSOCIAL**Trimestre: **3** Año: **2025**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura No. 5394 (indistintamente, el “Contrato de Fideicomiso” o la “Fibra Social”, o el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso No. 5394” o “FSOCIAL 23”) celebrado entre Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V., (indistintamente, el “Administrador” o “MIP F2”), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, (el “Representante Común”), como representante común se celebró como un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (“Fibra E”) en la Ciudad de México el día 17 de octubre de 2022, modificado y reexpresado con fecha 11 de enero de 2023.

El fin primordial del Fideicomiso es la inversión en acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles bajo el régimen fiscal de Fibra E.

Conforme al contrato de administración que se celebró el 11 de enero de 2023, celebrado entre el Fideicomiso No. 5394 y México Infrastructure Partners F2, S.A.P.I de C.V. como Administrador, las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

El domicilio del Fideicomiso No. 5394 y principal lugar de negocios se ubica en la Calle Montes Urales No. 620, Pisos 1, Col. Lomas de Chapultepec IV Sección, 11000, Ciudad de México, México.

#### **Administración del Fideicomiso No. 5394**

El Fideicomiso No. 5394 no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral.

#### ***Partes en el Fideicomiso No. 5394***

<b>Fiduciario Emisor</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
<b>Fideicomitente</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Administrador</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Representante Común</b>	Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

#### ***Fines del Fideicomiso No. 5394***

El fin primordial del Fideicomiso es la inversión en acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles.

Para cumplir con el fin anterior, el Fiduciario deberá (i) llevar a cabo la Emisión Inicial, la inscripción de los Certificados Iniciales en el RNV y su listado en la Bolsa, la Oferta de los Certificados y el pago de los Gastos de Emisión, mismos que deberán estar documentados mediante los CFDIs correspondientes para su pago, así como llevar a cabo cualquier Emisión Adicional de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso; (ii) adquirir, suscribir y/o pagar, y ser el titular de acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del

Clave de Cotización: F SOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales el Administrador les hayan cedido facultades para actuar en su nombre, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso podrá invertir en Sociedades Elegibles cuyos proyectos sean centros penitenciarios, cárceles, centros de detención, reclusorios, prisiones, y cualesquier otros proyectos de infraestructura social dedicados a seguridad pública y/o readaptación social, y en otro tipo de Sociedades Elegibles respecto de las cuales FIBRA FEXI (FEXI21) haya resuelto no invertir en términos de su Contrato de Fideicomiso.

### ***Distribuciones***

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones en efectivo, en Pesos y a través de Indeval a los Tenedores de los Certificados en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para efectos fiscales, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de Certificados, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E. No obstante, el Resultado Fiscal del Fideicomiso puede ser diferente del efectivo disponible para distribución y no garantiza pago alguno de Distribuciones en efectivo. Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución y dependerá de los resultados de operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

### ***Sociedades Elegibles Iniciales del Fideicomiso***

El portafolio inicial de activos del Fideicomiso está conformado por dos centros penitenciarios, los cuales cuentan con plazos remanentes de prestación de servicios hasta octubre 2032.

Los ingresos del Fideicomiso corresponden a pago por disponibilidad proveniente de los activos penitenciarios, por lo que en ningún momento estos ingresos se encontrarán determinados por factores externos fuera del control de los Contratos de Prestación de Servicios (CPS) de los Centros Penitenciarios asociados a dichos proyectos, lo cual contribuye a mitigar los riesgos de ciclicidad. Dichos pagos por disponibilidad se encuentran sujetos a deductivas en caso de no cumplir con el nivel de servicio requerido, sin embargo, históricamente se han mantenido cercano a niveles del 0%. Adicionalmente, las deductivas atribuibles a fallas en los servicios prestados por subcontratistas serán transferidas, mitigando el impacto para los accionistas.

El Fideicomiso ha tenido la capacidad de generar ingresos desde el primer día de operación, basado en los CPS de los Centros Penitenciarios correspondientes a las dos Sociedades Elegibles Iniciales. Los CPS son respaldados por la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria lo que asegura el pago de las obligaciones de los entes públicos al amparo de estos contratos. Dichos pagos tienen preferencia de pago respecto a otras provisiones de gasto dentro de la prelación de gastos anuales.

### **Las Concesiones**

#### **Concesión Pápagos**

En diciembre de 2010, Secretaría del Sistema Penitenciario Federal otorgó a Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (Pápagos) un CPS. El objeto del CPS es construir y poner en operación la infraestructura social y proveer al Gobierno Federal los servicios asociados a la infraestructura, mismos que en ningún momento deberán entenderse extendidos a aquellas funciones que son responsabilidad única y exclusiva del Gobierno Federal. De conformidad con el CPS, los servicios asociados a la infraestructura social únicamente consisten en la construcción, conservación, y mantenimiento de la infraestructura social, limpieza, control de

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

plagas, jardinería, almacenes, alimentos, lavandería y laboratorio. La construcción de la infraestructura social se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el CPS. El CPS fue renegociado en 2021.

Pápagos, concluyó la construcción de la infraestructura social en noviembre de 2012, dándose con ello la aceptación del Gobierno Federal e iniciando el proceso para el cobro del CPS. El período máximo del CPS es por 20 años, a partir del inicio del servicio, dicho lo anterior, el CPS vencerá en octubre de 2032.

### **Concesión Sarre**

En diciembre de 2010, la Secretaría del Sistema Penitenciario Federal otorgó a Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R. L. de C. V. (Sarre) un CPS. El objeto del CPS es construir y poner en operación la infraestructura social y proveer al Gobierno Federal los servicios asociados a la infraestructura, mismos que en ningún momento deberán entenderse extendidos a aquellas funciones que son responsabilidad única y exclusiva del Gobierno Federal. De conformidad con el CPS, los servicios asociados a la infraestructura social únicamente consisten en la construcción, conservación, y mantenimiento de la infraestructura social, limpieza, control de plagas, jardinería, almacenes, alimentos, lavandería y laboratorio. La construcción de la infraestructura social se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el CPS. El CPS fue renegociado en 2021.

Sarre, concluyó la construcción de la infraestructura social en noviembre de 2012, Gobierno Federal aceptó el proyecto e inició el proceso para el cobro del CPS. El período máximo del CPS es por 20 años, contados a partir del inicio del servicio, dicho lo anterior, el CPS vencerá en el año 2032.

### ***Evento Relevante***

Durante el periodo cubierto por los estados financieros consolidados, el Fideicomiso No. 5394 ha publicado el siguiente evento relevante:

#### **1) Pago de Distribuciones.**

Con fecha 27 de enero de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$222,850. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$0.7320 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Con fecha 25 de julio de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$855,000. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$2.8087 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,950,456,000	2,671,412,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	650,461,000	292,496,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	57,668,000	49,724,000
Otros activos financieros	1,756,541,000	1,750,547,000
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	4,415,126,000	4,764,179,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,415,126,000	4,764,179,000
<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	6,128,015,000	6,361,116,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	8,000	29,000
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	1,933,593,000	2,138,326,000
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	8,061,616,000	8,499,471,000
Total de activos	12,476,742,000	13,263,650,000
<b>Patrimonio y pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,192,038,000	1,118,921,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,192,038,000	1,118,921,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,192,038,000	1,118,921,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	5,914,537,000	6,455,069,000
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	5,914,537,000	6,455,069,000
Total pasivos	7,106,575,000	7,573,990,000
<b>Patrimonio/Activos netos [sinopsis]</b>		
Patrimonio/activos netos	423,861,000	1,501,711,000
Utilidades acumuladas	4,827,402,000	4,061,550,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	5,251,263,000	5,563,261,000
Participación no controladora	118,904,000	126,399,000
Total de patrimonio / Activos netos	5,370,167,000	5,689,660,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	12,476,742,000	13,263,650,000

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09-30
<b>Resultado de periodo [resumen]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	2,558,566,000	2,517,568,000	836,484,000	840,947,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	2,558,566,000	2,517,568,000	836,484,000	840,947,000
Gastos de administración y mantenimiento	1,210,583,000	1,198,472,000	417,149,000	389,823,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,347,983,000	1,319,096,000	419,335,000	451,124,000
Ingresos financieros	196,000	171,000	73,000	65,000
Gastos financieros	564,313,000	608,659,000	185,648,000	202,131,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	783,866,000	710,608,000	233,760,000	249,058,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	783,866,000	710,608,000	233,760,000	249,058,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	783,866,000	710,608,000	233,760,000	249,058,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	765,852,000	694,131,000	228,377,000	243,291,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	18,014,000	16,477,000	5,383,000	5,767,000

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	783,866,000	710,608,000	233,760,000	249,058,000
<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	783,866,000	710,608,000	233,760,000	249,058,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	765,852,000	694,131,000	228,377,000	243,291,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	18,014,000	16,477,000	5,383,000	5,767,000

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	783,866,000	710,608,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	619,083,000	645,225,000
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	(96,090,000)	16,990,000
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	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	(365,909,000)	267,131,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	88,154,000	(102,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	245,238,000	929,244,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,029,104,000	1,639,852,000
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,029,104,000	1,639,852,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	227,107,000	182,263,000
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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30
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	149,984,000	168,186,000
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	377,091,000	350,449,000
<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	(459,479,000)	(373,061,000)
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	1,077,850,000	884,000,000
Intereses pagados	564,313,000	608,659,000
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(25,509,000)	(17,908,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(2,127,151,000)	(1,883,628,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(720,956,000)	106,673,000
<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	(720,956,000)	106,673,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,671,412,000	1,738,921,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,950,456,000	1,845,594,000

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

	Componentes del patrimonio / Activo neto [eje]						Patrimonio/Activo neto [miembro]
	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]	
<b>Estado de cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]</b>							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,501,711,000	4,061,550,000	0	0	5,563,261,000	126,399,000	5,689,660,000
<b>Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	765,852,000	0	0	765,852,000	18,014,000	783,866,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	765,852,000	0	0	765,852,000	18,014,000	783,866,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	1,077,850,000	0	0	0	1,077,850,000	0	1,077,850,000
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	(25,509,000)	(25,509,000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(1,077,850,000)	765,852,000	0	0	(311,998,000)	(7,495,000)	(319,493,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	423,861,000	4,827,402,000	0	0	5,251,263,000	118,904,000	5,370,167,000

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

	Componentes del patrimonio / Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
<b>Estado de cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]</b>							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	2,385,711,000	3,198,763,000	0	0	5,584,474,000	123,790,000	5,708,264,000
<b>Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	694,131,000	0	0	694,131,000	16,477,000	710,608,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	694,131,000	0	0	694,131,000	16,477,000	710,608,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	884,000,000	0	0	0	884,000,000	0	884,000,000
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	(17,908,000)	(17,908,000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(884,000,000)	694,131,000	0	0	(189,869,000)	(1,431,000)	(191,300,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,501,711,000	3,892,894,000	0	0	5,394,605,000	122,359,000	5,516,964,000

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
<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	276,333,000	171,443,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	276,333,000	171,443,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	1,674,123,000	2,499,969,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,950,456,000	2,671,412,000
<b>Instrumentos financieros [sinopsis]</b>		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Pagos anticipados	18,059,000	11,177,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	18,059,000	11,177,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	632,402,000	281,319,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	650,461,000	292,496,000
<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
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>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: F SOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]</b>		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	8,000	29,000
Total de propiedades, planta y equipo	8,000	29,000
<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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	1,933,593,000	2,138,326,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	1,933,593,000	2,138,326,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	734,580,000	649,880,000
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	457,458,000	469,041,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,192,038,000	1,118,921,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	5,284,537,000	5,828,716,000
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	630,000,000	626,353,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	5,914,537,000	6,455,069,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	12,476,742,000	13,263,650,000
Pasivos	7,106,575,000	7,573,990,000
Activos (pasivos) netos	5,370,167,000	5,689,660,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	4,415,126,000	4,764,179,000
Pasivos circulantes	1,192,038,000	1,118,921,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,223,088,000	3,645,258,000

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	149,984,000	168,186,000	39,364,000	51,731,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	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	2,408,582,000	2,349,382,000	797,120,000	789,216,000
<b>Ingresos</b>	<b>2,558,566,000</b>	<b>2,517,568,000</b>	<b>836,484,000</b>	<b>840,947,000</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	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	204,733,000	204,734,000	68,244,000	68,245,000
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	1,005,850,000	993,738,000	348,905,000	321,578,000
<b>Gastos de administración y mantenimiento</b>	<b>1,210,583,000</b>	<b>1,198,472,000</b>	<b>417,149,000</b>	<b>389,823,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	196,000	171,000	73,000	65,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
<b>Ingresos financieros</b>	<b>196,000</b>	<b>171,000</b>	<b>73,000</b>	<b>65,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	564,313,000	608,659,000	185,648,000	202,131,000
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	0	0	0	0
<b>Gastos financieros</b>	<b>564,313,000</b>	<b>608,659,000</b>	<b>185,648,000</b>	<b>202,131,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09-30
Impuesto diferido	0	0	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

## [800500] Notas - Lista de notas

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

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

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

#### Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la *Sección [800500] Notas – Listado de notas*, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan los juicios contables críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Para determinar el activo financiero de concesión a corto plazo, el Fideicomiso considera su mejor estimación de los flujos que se recibirían durante los próximos 12 meses derivados del ingreso financiero proyectado, tomando en cuenta el historial de recuperación de los saldos por cobrar a clientes.

El Fideicomiso está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional para determinar la probabilidad de ocurrencia; los factores que se consideran en esta determinación son la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales.

#### *Impuestos a la utilidad*

Para continuar calificando como Fibra E para los efectos del impuesto sobre la renta, el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho tratamiento fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de, al menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso, éste continuará calificando bajo el régimen fiscal de Fibra E. El

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

- La alta Administración del Fideicomiso evalúa la información y toma decisiones sobre la asignación de recursos por los diferentes segmentos operativos reportables, los cuales son identificados ejerciendo su juicio profesional.
- El Fideicomiso analiza de acuerdo a IFRIC 12, las características de los títulos de concesión obtenidos y ha determinado reconocer la inversión en concesión como activos intangibles debido a que los títulos de concesión transfieren al Fideicomiso los riesgos y la recuperación de la inversión la realiza por medio de la operación de las autopistas concesionadas.

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existen juicios contables críticos adicionales a los revelados anteriormente.

**b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

La Administración del Fideicomiso realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión de mantenimiento del bien concesionado prevista en los CPS que, se registra en resultados que, comprenden desde que la infraestructura social está disponible para su uso hasta que se realizan las obras de mantenimiento y/o reparaciones.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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 consolidados fueron autorizados para su emisión el 23 de octubre de 2025 por Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V., administrador de la FIBRA, así como por el Sr. Mauricio Rangel Laisequilla y el Sr. Edgar Israel Valdéz Ortiz en su carácter de delegados fiduciarios del Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, quienes son las personas autorizadas en términos del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha. Asimismo, están sujetos a revisión por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), por lo que los mismos pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

---

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

---

No aplica

---

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

---

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso No. 5394. El control se obtiene cuando el fideicomiso:

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Tiene el poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el fideicomiso en la que invierte.

La participación accionaria en el capital social de las principales subsidiarias que se incluyen en la consolidación de estados financieros se muestra a continuación:

	2025	2024	
Subsidiarias	%	%	Actividad
Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	97.77	97.77	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V.	97.77	97.77	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

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

### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso No. 5394 han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

### b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso No. 5394 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto cuando así se indique, así como se explica en las políticas contables más adelante.

#### i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

#### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso No. 5394 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

obtener a la fecha de la valuación;

- Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

### iii. Inversiones en Concesiones

El Fideicomiso reconoce los contratos de concesión conforme a la Interpretación No.12 del Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera “*Acuerdos para la Concesión de Servicios*” (“IFRIC 12”, por sus siglas en inglés) para el reconocimiento inicial de la construcción, adiciones, mejoras y ampliaciones a los activos financieros en concesión. Esta interpretación se refiere al registro por parte de operadores del sector privado involucrados en proveer activos y servicios de infraestructura al sector público sustentados en acuerdos de concesión y requiere clasificar los activos en activos financieros, activos intangibles o una combinación de ambos.

Conforme a la IFRIC 12, tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de los activos financieros de concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento en resultados.

Los ingresos por la operación de los activos financieros concesionados se reconocen como ingresos por servicios, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan.

### iv. Activo financiero en concesión

En el acuerdo de los CPS de las Sociedades Elegibles Iniciales: i) la concedente establece los servicios que debe proporcionar las Sociedades Elegibles Iniciales con la infraestructura, a quién debe prestar el servicio y a qué precio, y ii) la concedente controla, a través de la propiedad legal, cualquier participación residual significativa en la infraestructura al final del plazo del acuerdo. En consecuencia, las Sociedades Elegibles Iniciales clasifica los activos por derechos obtenidos de la construcción, administración y operación de los acuerdos de concesión de servicios, como un activo financiero (cuentas por cobrar).

El activo financiero se origina cuando un operador construye o hace mejoras a la infraestructura por lo cual el operador tiene un derecho incondicional a recibir una cantidad específica de efectivo u otro activo financiero durante la vigencia del contrato.

El activo financiero se registra a su valor razonable y se valúa a su costo amortizado calculando el interés por medio del método de interés efectivo a la fecha de los estados financieros consolidados con base al rendimiento determinado para el CPS. Los ingresos por financiamiento del activo financiero de la concesión se reconocen en ingresos, ya que forman parte de las operaciones ordinarias de las Sociedades Elegibles Iniciales y, como tal, forma parte del objetivo general de la actividad concesionada, es proporcionando regularmente y genera ingresos de forma rutinaria.

#### c. *Negocio en marcha*

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como un negocio en marcha.

#### d. *Bases de consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso No. 5394. El control se obtiene cuando el fideicomiso:

- Tiene el poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el fideicomiso en la que invierte.

La participación accionaria en el capital social de las principales subsidiarias que se incluyen en la consolidación de estados financieros se muestra a continuación:

	2025	2024	
Subsidiarias	%	%	Actividad
Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	97.77	97.77	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V.	97.77	97.77	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

#### e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

#### f. Activos Financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

#### (i) Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

Clave de Cotización: **FSOCIAL**Trimestre: **3** Año: **2025**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- b) Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- c) El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- d) Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el fideicomiso puede hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- e) Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- f) Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

### ***(ii) Costo Amortizado y método de interés efectivo***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Productos financieros - Ingresos por intereses".

### ***g. Pasivos financieros y Capital***

#### *Clasificación como deuda o capital*

Clave de Cotización: **FSOCIAL**Trimestre: **3** Año: **2025**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

#### *Instrumentos de capital*

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

#### *h. Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Fideicomiso, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

#### *i. Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

#### *j. Distribuciones por pagar*

A la fecha de los estados financieros consolidados, el Fideicomiso No. 5394 tiene como obligación, el pago de distribuciones a los Tenedores de los certificados bursátiles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

#### *k. Estado de resultados*

El Fideicomiso optó por presentar el estado de resultados consolidado, considerando renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad de operación. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función. Durante el transcurso de 2025 y 2024, el Fideicomiso no prevé que se tengan partidas de otros resultados integrales.

#### *l. Efectivo y equivalentes de efectivo*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están presentados principalmente por inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo.

#### **m. Efectivo restringido**

El efectivo sujeto a restricciones o para un propósito específico se presentan por separado como efectivo restringido en el activo circulante o no circulante, según corresponda.

El efectivo restringido se clasifica como corto y largo plazo, debido a que las reservas que se mantienen deberán estar disponibles en todo momento para cubrir el pasivo y otras obligaciones del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en el contrato de crédito.

#### **n. Crédito mercantil**

El crédito mercantil surge por la adquisición de un negocio y se reconoce a su costo histórico determinado a la fecha en que se adquiere el control del negocio (fecha de adquisición).

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es considerado de vida definida, tomando en consideración la fecha de término de los CPSs, por ello es considerado amortizable en línea recta con lo que al final del CPS, dicho crédito mercantil será cero.

#### **o. Pagos anticipados**

Los pagos anticipados se reconocen como un activo a partir de la fecha en la que se hace el pago y se realiza el registro en resultados conforme se devengan.

Los pagos anticipados incluyen principalmente la comisión por administración pagados por anticipado que son amortizados durante el periodo de servicio (6 meses).

#### **p. Deterioro del valor de los activos intangibles**

Al final de cada período, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el monto de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

#### **q. Impuestos a la utilidad**

El Fideicomiso FIBRA SOCIAL, califica para ser tratado como una figura transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de FIBRA se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal ("RMF") 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2025, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFEs.

Las reglas 3.21.2.2. (Requisitos de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.3. (Tratamiento fiscal de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.7 (Retención, constancia e información respecto de certificados

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura, colocados entre el gran público inversionista) y 3.21.2.9 (Inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura en fideicomisos de empresas productivas del Estado en la industria eléctrica o sus empresas productivas subsidiarias) de la RMF, entre otras, determinan el tratamiento fiscal específico que deben observar las Entidades Promovidas y sus accionistas o fideicomitentes o fideicomisarios, el Fiduciario del Fideicomiso Promovido, el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor y los Tenedores, respecto de las Distribuciones, las Distribuciones de Capital, y la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFES o de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Promovido.

Las Entidades Promovidas son objeto de inversión del Fideicomiso, por lo que les resulta aplicable el tratamiento fiscal de las personas morales que son objeto de inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las principales características de dicho régimen pueden resumirse como sigue:

- a) Las Entidades promovidas no serán contribuyentes del ISR. No obstante, deberán determinar su resultado o pérdida fiscal, en los términos del Título II “De las Personas Morales” de la LISR.
- b) Las Entidades promovidas no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta del ISR del ejercicio ni deberá retener el ISR por dividendos o utilidades distribuidas a personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
- c) Las disposiciones fiscales en materia de (i) CUCA, (ii) CUFIN, e (iii) ISR por dividendos o utilidades distribuidas que no provengan de CUFIN, no serán aplicables a las Sociedades Promovidas.
- d) La obligación fiscal por pago de ISR recae en los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios al momento de las distribuciones, dependiendo del Régimen Fiscal aplicable a los tenedores.

#### ***r. Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso No. 5394 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso No. 5394 tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

#### ***s. Reserva para mantenimiento mayor***

El Fideicomiso crea una provisión para mantenimiento mayor de los centros penitenciarios y la clasifica como no circulantes en función del período de tiempo estimado para atender la obligación que cubre.

Conforme al CPS, el Fideicomiso tiene la obligación de proporcionar y mantener la disponibilidad del mobiliario, equipo insumos y consumibles de alta calidad, que aseguren el buen funcionamiento de la infraestructura, en tiempo y forma durante la vigencia del contrato, acorde a los niveles de seguridad y requerimientos de los estándares del desempeño.

#### ***t. Reserva de reposición de activos***

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las Sociedades Elegibles deberán generar reservas por cualquier daño o pérdida de activos de PyRS o de cualquier contratista, proveedor o prestador de éste que surja por cualquier acto y omisión debido a negligencia, impericia, dolo o mala fe de las Sociedades Elegibles o su personal a cargo.

#### u. *Reserva de Servicio de deuda*

El Fideicomiso debe de generar una reserva de al menos 6 meses del servicio de deuda por el crédito que tienen las Sociedades Elegibles con Banobras.

#### v. *Contingencias*

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye 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.

#### w. *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, por la prestación de servicios en el curso normal de operaciones; lo cual ocurre, cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación, a la cual, el Fideicomiso considera tiene derecho, a cambio de dichos servicios.

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
- Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
- Se determina el precio de la transacción.
- Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
- Los ingresos se reconocen conforme el Fideicomiso satisface cada una de las obligaciones a cumplir.

El reconocimiento de ingresos se realiza conforme a los siguientes criterios.

#### *Concesiones de infraestructura*

Conforme a la IFRIC 12, tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de los activos financieros de concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento en resultados.

Los ingresos por la operación de los activos financieros concesionados se reconocen como ingresos por servicios, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan.

#### x. *Gastos*

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso No. 5394 se reconocen cuando se incurren.

#### y. *Patrimonio*

El patrimonio del Fideicomiso se incrementa con la aportación inicial, aportaciones y recursos adicionales, derechos fideicomitidos

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

y los rendimientos obtenidos por las inversiones en valores. Se presenta una disminución al patrimonio por los reembolsos de remanentes realizados al Fideicomitente (distribución de resultado fiscal y retorno de aportaciones), los honorarios al fiduciario y al Administrador.

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

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la deuda a corto plazo se integra como sigue:

<b>Deuda a corto plazo:</b>	<b>Al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V. (SARRE)	\$ 368,945	\$ 326,404
Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V. (PÁPAGOS)	365,635	323,476
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 734,580</b>	<b>\$ 649,880</b>

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la deuda a largo plazo se integra como sigue:

<b>Deuda a largo plazo:</b>	<b>Al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V. (SARRE)	\$ 2,654,174	\$ 2,927,490
Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V. (PÁPAGOS)	2,630,363	2,901,226
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 5,284,537</b>	<b>\$ 5,828,716</b>

### Sarre y Pápagos

	<b>Al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
--	------------------------------------	-----------------------------------

Con fecha 1 de junio de 2022, Sarre y Pápagos, como acreditadas, celebraron un contrato de crédito con Banobras por la cantidad de \$7,700 millones de pesos, con vigencia a 2032, con una tasa de interés trimestral fija igual a 9.28% más el margen aplicable. mismo que se desembolsó en su totalidad el 16 de junio de 2022. Las amortizaciones de capital así como los intereses son pagaderos trimestralmente.

\$	7,700,000	7,700,000
----	-----------	-----------

**Menos:**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Porción circulante	\$	734,580	649,880
Comisiones y gastos de financiamiento		1,680,883	1,221,404
<b>Subtotal Deuda a largo plazo</b>	\$	<b>5,284,537</b>	<b>5,828,716</b>

### 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]

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

		Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Bancos	\$	247,788	200
Inversiones		28,545	171,243
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	\$	<b>276,333</b>	<b>171,443</b>

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen, efectivo en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales de acuerdo con las inversiones permitidas por el fideicomiso de administración, y sus vencimientos son diarios y menores a 90 días. Están sujetos a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

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

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**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]**

---

Con fecha 9 de julio de 2024, Sarre y Pápagos llevaron a cabo la emisión de Cartas de Crédito con Banco HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, por un monto de hasta \$567 millones de pesos. Dichas Cartas de Crédito tienen por objeto garantizar las obligaciones a cargo de Sarre y Pápagos en relación con las Reservas de Reposición de Activos así como las Reservas de Gastos de Operación y Mantenimiento. Derivado de esta transacción, el Fideicomiso participa como Obligado Solidario de las obligaciones de las que son acreedores Sarre y Pápagos. Al 30 de septiembre de 2025, Sarre y Pápagos han cumplido con sus obligaciones, por lo que, el Fideicomiso no ha reconocido un pasivo por esta operación.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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]

---

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se ha reconocido en resultados un importe de \$204,733 para cada uno de los ejercicios, por concepto de amortización del Crédito mercantil.

---

---

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

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

#### Distribuciones por pagar

Las distribuciones por pagar se componen de la obligación de distribuir a los Tenedores, de acuerdo a la legislación aplicable, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal que determina el Fideicomiso No. 5394 como resultado de sus inversiones en las sociedades elegibles.

Con fecha 31 de enero de 2024, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, con fecha 26 de enero de 2024, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$134,000. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$0.4402 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto que corresponde a reembolso de capital.

Con fecha 19 de julio de 2024, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$200,000. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$0.6570 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Con fecha 23 de julio de 2024, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$550,000. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$1.8068 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Con fecha 27 de enero de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$222,850. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$0.7320 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Con fecha 25 de julio de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$885,000. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$2.8087 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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 los presentes estados financieros, la Administración del Fideicomiso No. 5394 no ha publicado eventos subsecuentes.

---

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

---

Se detalla en la Sección de “Información a revelar sobre gastos por naturaleza”.

---

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

---

El Fideicomiso realizó los siguientes gastos de administración y generales:

**Del 01 de enero  
al 30 de**

**Del 01 de enero al  
30 de septiembre**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

		septiembre 2025		2024
Comisión por Administración <sup>(1)</sup>	\$	19,033	\$	19,574
IVA deducible		4,862		4,987
Prima de Seguros		1,224		1,379
Honorarios del Contador		750		675
Honorarios del Representante Común		500		378
Honorarios Asesores Fiscales		496		450
Derechos por Inspección y Vigilancia CNBV		364		273
Honorarios de Comité Técnico		108		147
Servicios de Consultoría		99		72
Derechos por Mantenimiento en Bolsa		98		194
Licencias		76		231
Honorarios de Asesores Legales		35		1,000
Honorarios del Fiduciario		13		347
Honorarios de Auditores Externos		-		630
<b>Total de administración y generales</b>	<b>\$</b>	<b>27,658</b>	<b>\$</b>	<b>30,337</b>

<sup>(1)</sup> La Comisión de administración se amortiza da forma mensual, a la fecha de los estados financieros se tiene un saldo pendiente por amortizar de \$8,506, hasta enero 2026.

## 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]

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y

Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

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

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.

El Fideicomiso No. 5394 clasifica las mediciones a valor razonable dentro del Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

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

i)Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

- Flujos de Caja Descontados (“FCD”): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y o u negocios en marcha.

ii)Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

- Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, Certificados Bursátiles, activos individuales y o u negocios en marcha.
- Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y o u empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii)Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
- Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
- Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

---

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

---

No aplica

---

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

---

Para mayor información, revisar la sección “Información a revelar sobre gastos por intereses”.

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

### a. Factores de los riesgos financieros

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso No. 5394 aprobadas por el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de crédito, mercado (tasa de interés) y el de liquidez.

### b. Categorías de los instrumentos financieros

El Fideicomiso 5394 administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Activos Financieros:</b>		
Efectivos y equivalentes de efectivo	\$ 276,333	\$ 171,443
Efectivo restringido	1,674,123	2,499,969
Clientes por cobrar	632,402	281,319
Activo financiero de concesión	7,884,556	8,111,663
	\$ 10,467,414	\$ 11,064,394
<b>Pasivos Financieros:</b>		
Deuda a corto y largo plazo	\$ 6,019,117	\$ 6,478,596

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo, incluyendo intereses	416,741	328,587
Otras provisiones	40,717	140,454
	\$ 6,476,575	\$ 6,947,637
	6,476,575	6,947,637

El Fideicomiso No. 5394 administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

*c. Administración del riesgo de tasa de interés*

A la fecha el Fideicomiso No. 5394 no tiene un riesgo de interés relacionados con las fluctuaciones en las tasas de interés.

*d. Objetivos de la administración de riesgo financiero*

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso No. 5394 aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de crédito, mercado (tasa de interés) y el de liquidez.

*e. Administración del riesgo de liquidez*

Tras la disolución del Fideicomiso No. 5394, tal como se explica en la **Sección [800500] Notas – Listado de notas**, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso No. 5394, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y posteriormente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso No. 5394.

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

Adicionalmente, el Fideicomiso No. 5394 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso No. 5394 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente. A la fecha, se cuenta con los recursos constituidos en las reservas para mitigar dicho riesgo.

*f. Riesgo de mercado*

Riesgos relacionados con la operación - Los CPSs fueron asignados a las entidades por el método de asignación directa de conformidad con el Artículo 41, fracción IV de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Aun cuando el Gobierno Federal ha asegurado que el procedimiento se realizó con estricto apego a la Ley, no se puede garantizar que un tercero, o alguna dependencia del Gobierno Federal, no impugnarán los procedimientos de adjudicación. A la fecha, ni los Fideicomitentes ni el Fideicomiso Emisor han sido notificados de la existencia de impugnación alguna.

Pagos por parte del Gobierno Federal al amparo de CPSs - El Gobierno Federal, a través de dependencias que, en términos de los

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

artículos 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 26 y 30 bis, de La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, pertenecen a la Administración Pública Federal centralizada, celebró los CPSs. Cualquier pago por parte del Gobierno Federal está sujeto a la disponibilidad de recursos en los términos del Presupuesto de Egresos de la Federación para cada ejercicio fiscal que corresponda.

**g. Gestión del riesgo de liquidez**

La responsabilidad última de la gestión del riesgo de liquidez recae en el Comité Técnico, que ha establecido un marco adecuado de gestión del riesgo de liquidez para la gestión de los requisitos de financiación y gestión de liquidez del Fideicomiso a corto, medio y largo plazo. El Fideicomiso gestiona el riesgo de liquidez mediante el mantenimiento de reservas adecuadas, servicios bancarios y servicios de préstamos de reserva, mediante el seguimiento continuo de los flujos de efectivo previstos y reales, y al conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**Tablas de riesgo de liquidez e intereses**

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los cuales han sido proyectados en cada uno de los plazos:

	Tasa de interés efectiva promedio ponderado	Más de 3 meses a 1 año	Más de 1 año a 5 años	Total
<i>30 de septiembre de 2025</i>	%			
<b>Pasivos Financieros.</b>				
Deuda corto y largo plazo	11.18	\$ 734,580	\$5,284,537	\$ 6,019,117
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo, incluyendo intereses	0	416,741	-	416,741
		\$ 1,151,321	\$5,284,537	\$ 6,435,858

	Tasa de interés efectiva promedio ponderado	Más de 3 meses a 1 año	Más de 1 año a 5 años	Total
<i>31 de diciembre de 2024</i>	%			
<b>Pasivos Financieros.</b>				
Deuda corto y largo plazo	11.28	\$649,880	\$5,828,716	\$6,478,596
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo, incluyendo intereses	0	328,587	-	328,587
		\$978,467	\$5,828,716	\$6,807,183

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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.

El Fideicomiso No. 5394 clasifica las mediciones a valor razonable dentro del Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

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

i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

- Flujos de Caja Descontados (“FCD”): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y o u negocios en marcha.

ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

- Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, Certificados Bursátiles, activos individuales y o u negocios en marcha.
- Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y o u empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

- Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
- Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
- Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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 No. 5394 aprobadas por el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de crédito, mercado (tasa de interés) y el de liquidez.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## 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]

---

No aplica

---

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

---

### Naturaleza del Fideicomiso No. 5394, características más importantes y eventos relevantes

#### *Características más importantes*

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura No. 5394 (indistintamente, el “Contrato de Fideicomiso” o la “Fibra Social”, o el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso No. 5394” o “FSOCIAL 23”) celebrado entre Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V., (indistintamente, el “Administrador” o “MIP F2”), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, (el “Representante Común”), como representante común se celebró como un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura (“Fibra E”) en la Ciudad de México el día 17 de octubre de 2022, modificado y reexpresado con fecha 11 de enero de 2023.

El fin primordial del Fideicomiso es la inversión en acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles bajo el régimen fiscal de Fibra E.

Conforme al contrato de administración que se celebró el 11 de enero de 2023, celebrado entre el Fideicomiso No. 5394 y México Infrastructure Partners F2, S.A.P.I de C.V. como Administrador, las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El domicilio del Fideicomiso No. 5394 y principal lugar de negocios se ubica en la Calle Montes Urales No. 620, Pisos 1, Col. Lomas de Chapultepec IV Sección, 11000, Ciudad de México, México.

### **Administración del Fideicomiso No. 5394**

El Fideicomiso No. 5394 no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral.

### ***Partes en el Fideicomiso No. 5394***

<b>Fiduciario Emisor</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
<b>Fideicomitente</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Administrador</b>	Mexico Infrastructure Partners F2, S.A.P.I. de C.V.
<b>Representante Común</b>	Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

### ***Fines del Fideicomiso No. 5394***

El fin primordial del Fideicomiso es la inversión en acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles.

Para cumplir con el fin anterior, el Fiduciario deberá (i) llevar a cabo la Emisión Inicial, la inscripción de los Certificados Iniciales en el RNV y su listado en la Bolsa, la Oferta de los Certificados y el pago de los Gastos de Emisión, mismos que deberán estar documentados mediante los CFDIs correspondientes para su pago, así como llevar a cabo cualquier Emisión Adicional de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso; (ii) adquirir, suscribir y/o pagar, y ser el titular de acciones o partes sociales de Sociedades Elegibles; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales el Administrador les hayan cedido facultades para actuar en su nombre, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso podrá invertir en Sociedades Elegibles cuyos proyectos sean centros penitenciarios, cárceles, centros de detención, reclusorios, prisiones, y cualesquier otros proyectos de infraestructura social dedicados a seguridad pública y/o readaptación social, y en otro tipo de Sociedades Elegibles respecto de las cuales FIBRA FEXI (FEXI21) haya resuelto no invertir en términos de su Contrato de Fideicomiso.

### ***Distribuciones***

El Fideicomiso llevará a cabo distribuciones en efectivo, en Pesos y a través de Indeval a los Tenedores de los Certificados en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para efectos fiscales, el Fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de Certificados, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E. No obstante, el Resultado Fiscal del Fideicomiso puede ser diferente del efectivo disponible para distribución y no garantiza pago alguno de Distribuciones en

Clave de Cotización: F SOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

efectivo. Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución y dependerá de los resultados de operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

### ***Sociedades Elegibles Iniciales del Fideicomiso***

El portafolio inicial de activos del Fideicomiso está conformado por dos centros penitenciarios, los cuales cuentan con plazos remanentes de prestación de servicios hasta octubre 2032.

Los ingresos del Fideicomiso corresponden a pago por disponibilidad proveniente de los activos penitenciarios, por lo que en ningún momento estos ingresos se encontrarán determinados por factores externos fuera del control de los Contratos de Prestación de Servicios (CPS) de los Centros Penitenciarios asociados a dichos proyectos, lo cual contribuye a mitigar los riesgos de ciclicidad. Dichos pagos por disponibilidad se encuentran sujetos a deductivas en caso de no cumplir con el nivel de servicio requerido, sin embargo, históricamente se han mantenido cercano a niveles del 0%. Adicionalmente, las deductivas atribuibles a fallas en los servicios prestados por subcontratistas serán transferidas, mitigando el impacto para los accionistas.

El Fideicomiso ha tenido la capacidad de generar ingresos desde el primer día de operación, basado en los CPS de los Centros Penitenciarios correspondientes a las dos Sociedades Elegibles Iniciales. Los CPS son respaldados por la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria lo que asegura el pago de las obligaciones de los entes públicos al amparo de estos contratos. Dichos pagos tienen preferencia de pago respecto a otras provisiones de gasto dentro de la prelación de gastos anuales.

### **Las Concesiones**

#### **Concesión Pápagos**

En diciembre de 2010, Secretaría del Sistema Penitenciario Federal otorgó a Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (Pápagos) un CPS. El objeto del CPS es construir y poner en operación la infraestructura social y proveer al Gobierno Federal los servicios asociados a la infraestructura, mismos que en ningún momento deberán entenderse extendidos a aquellas funciones que son responsabilidad única y exclusiva del Gobierno Federal. De conformidad con el CPS, los servicios asociados a la infraestructura social únicamente consisten en la construcción, conservación, y mantenimiento de la infraestructura social, limpieza, control de plagas, jardinería, almacenes, alimentos, lavandería y laboratorio. La construcción de la infraestructura social se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el CPS. El CPS fue renegociado en 2021.

Pápagos, concluyó la construcción de la infraestructura social en noviembre de 2012, dándose con ello la aceptación del Gobierno Federal e iniciando el proceso para el cobro del CPS. El período máximo del CPS es por 20 años, a partir del inicio del servicio, dicho lo anterior, el CPS vencerá en octubre de 2032.

#### **Concesión Sarre**

En diciembre de 2010, la Secretaría del Sistema Penitenciario Federal otorgó a Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R. L. de C. V. (Sarre) un CPS. El objeto del CPS es construir y poner en operación la infraestructura social y proveer al Gobierno Federal los servicios asociados a la infraestructura, mismos que en ningún momento deberán entenderse extendidos a aquellas funciones que son responsabilidad única y exclusiva del Gobierno Federal. De conformidad con el CPS, los servicios asociados a la infraestructura social únicamente consisten en la construcción, conservación, y mantenimiento de la infraestructura social, limpieza, control de plagas, jardinería, almacenes, alimentos, lavandería y laboratorio. La construcción de la infraestructura social se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el CPS. El CPS fue renegociado en 2021.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sarre, concluyó la construcción de la infraestructura social en noviembre de 2012, Gobierno Federal aceptó el proyecto e inició el proceso para el cobro del CPS. El período máximo del CPS es por 20 años, contados a partir del inicio del servicio, dicho lo anterior, el CPS vencerá en el año 2032.

### ***Evento Relevante***

Durante el periodo cubierto por los estados financieros consolidados, el Fideicomiso No. 5394 ha publicado el siguiente evento relevante:

#### **1) Pago de Distribuciones.**

Con fecha 27 de enero de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$222,850. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$0.7320 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

Con fecha 25 de julio de 2025, MIP F2, en su carácter de Administrador del Fideicomiso Emisor, informó que, en esa misma fecha, el Fideicomiso Emisor efectuó el pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por \$855,000. El monto de la distribución por Certificado correspondió a \$2.8087 pesos moneda nacional, de los cuales el 100% fue por el concepto de reembolso de capital.

## **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]**

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el crédito mercantil se integra como sigue:

	<u>Al 30 de septiembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Crédito mercantil	\$ 2,638,785	\$ 2,638,785
Amortización	(705,192)	(500,459)
<b>Total Crédito mercantil - Neto</b>	<b>\$ 1,933,593</b>	<b>\$ 2,138,326</b>

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Como resultado de la adquisición de la inversión en las Sociedades Elegibles, el Fideicomiso reconoció un Crédito mercantil de vida definida por un monto de \$2,638,785, mismo que es amortizable durante la vigencia de los CPSs.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se ha reconocido en resultados un importe de \$204,733 para cada uno de los ejercicios, por concepto de amortización del Crédito mercantil.

---

### 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]

---

No aplica

---

### 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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica

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

### Crédito mercantil - Neto

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el crédito mercantil se integra como sigue:

	<b>Al 30 de septiembre de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Crédito mercantil	\$ 2,638,785	\$ 2,638,785
Amortización	(705,192)	(500,459)
<b>Total Crédito mercantil - Neto</b>	<b>\$ 1,933,593</b>	<b>\$ 2,138,326</b>

Como resultado de la adquisición de la inversión en las Sociedades Elegibles, el Fideicomiso reconoció un Crédito mercantil de vida definida por un monto de \$2,638,785, mismo que es amortizable durante la vigencia de los CPSs.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se ha reconocido en resultados un importe de \$204,733 para cada uno de los ejercicios, por concepto de amortización del Crédito mercantil.

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

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso tiene un gasto acumulado por concepto de intereses devengados a cargo por un monto de \$564,313 y \$608,659, respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los ingresos por intereses se integran de la siguiente manera:

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<b>Del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>Del 01 de enero al 30 de septiembre de 2024</b>
Ingresos por intereses	\$ 149,984	\$ 168,186

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la totalidad de los intereses generados por el Fideicomiso han sido consecuencia de las inversiones realizadas en los Valores Permitidos por la normatividad aplicable.

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

No aplica

### 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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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]

---

#### Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso (Tenedores de los Certificados Bursátiles) está constituido como se expresa a continuación:

- i. La Aportación Inicial;
- ii. Los Recursos de la Oferta derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales;
- iii. Cualesquier acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Elegibles que el Fideicomiso adquiera (incluyendo las Partes Sociales de las Sociedades Elegibles Iniciales) de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, así como los derechos asociados a las mismas (incluyendo, sin limitación, los Derechos de Voto y los derechos a recibir Distribuciones de Capital relacionadas con dichas Sociedades Elegibles);
- iv. Las Inversiones que realice directa o indirectamente el Fideicomiso;
- v. Las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;
- vi. Las inversiones en Valores Permitidos y los productos de las Cuentas del Fideicomiso;
- vii. Certificados emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E y el Contrato de Fideicomiso;

Clave de Cotización: **FSOCIAL**Trimestre: **3** Año: **2025**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- viii. Cualesquier cantidades obtenidas con motivo de la enajenación, venta o transmisión de acciones o partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles; y
- ix. Cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, deberá asegurarse que el valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso se encuentre invertido de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

En el entendido que, durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, deberá asegurarse que el valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso se encuentre invertido de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

El patrimonio aportado está integrado principalmente por:

- a) La oferta pública primaria por un monto total de \$6,088,155, misma que se llevó a cabo el 09 de marzo de 2023, los cuales están integrados de \$2,000 por Certificados objeto de la Oferta y \$6,086,155 por Certificados de Intercambio, colocando un total de 304,407,770 (trescientos cuatro millones cuatrocientos siete mil setecientos setenta) Certificados con un valor nominal de \$20 (veinte Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

---

### 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]

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Administración del riesgo de liquidez**

Tras la disolución del Fideicomiso No. 5394, tal como se explica en la **Sección [800500] Notas – Listado de Notas**, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso No. 5394, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y posteriormente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso No. 5394.

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

Adicionalmente, el Fideicomiso No. 5394 está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso No. 5394 requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente. A la fecha, se cuenta con los recursos constituidos en las reservas para mitigar dicho riesgo.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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]

---

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la participación no controladora reconocida para efectos de este estado financiero consolidado asciende a la cantidad de \$118,904 y \$126,399, respectivamente, el cual fue calculado y es presentado conforme a lo establecido en la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”.

---

### 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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**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

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**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

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

### *Pagos anticipados*

Los pagos anticipados se reconocen como un activo a partir de la fecha en la que se hace el pago y se realiza el registro en resultados conforme se devengan.

Los pagos anticipados incluyen principalmente la comisión por administración pagados por anticipado que son amortizados durante el periodo de servicio (6 meses).

---

## 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]

---

### *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso No. 5394 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso No. 5394 tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

---

### 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]

---

No aplica

---

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

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]**


---

**Efectivo restringido**

	<u>Al 30 de septiembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Efectivo restringido a corto plazo	\$ 688,532	\$ 1,619,255
Efectivo restringido a largo plazo	985,591	880,714
<b>Total de efectivo restringido</b>	<b>\$ 1,674,123</b>	<b>\$ 2,499,969</b>

El efectivo restringido corresponde principalmente a fideicomisos y son utilizados para los gastos de operación de la infraestructura social, para el pago de servicio de deuda y para la reposición de activos.

---

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


---

No aplica

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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]

---

#### Principales políticas contables

##### *a. Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso No. 5394 han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### ***b. Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso No. 5394 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto cuando así se indique, así como se explica en las políticas contables más adelante.

#### **i. Costo histórico**

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

#### **ii. Valor razonable**

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso No. 5394 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

#### **iii. Inversiones en Concesiones**

El Fideicomiso reconoce los contratos de concesión conforme a la Interpretación No.12 del Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera “*Acuerdos para la Concesión de Servicios*” (“IFRIC 12”, por sus siglas en inglés) para el reconocimiento inicial de la construcción, adiciones, mejoras y ampliaciones a los activos financieros en concesión. Esta interpretación se refiere al registro por parte de operadores del sector privado involucrados en proveer activos y servicios de infraestructura al sector público sustentados en acuerdos de concesión y requiere clasificar los activos en activos financieros, activos intangibles o una combinación de ambos.

Conforme a la IFRIC 12, tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de los activos financieros de concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento en resultados.

Los ingresos por la operación de los activos financieros concesionados se reconocen como ingresos por servicios, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan.

#### **iv. Activo financiero en concesión**

En el acuerdo de los CPS de las Sociedades Elegibles Iniciales: i) la concedente establece los servicios que debe proporcionar las Sociedades Elegibles Iniciales con la infraestructura, a quién debe prestar el servicio y a qué precio, y ii) la concedente controla, a través de la propiedad legal, cualquier participación residual significativa en la infraestructura al final del plazo del acuerdo. En consecuencia, las Sociedades Elegibles Iniciales clasifica los activos por derechos obtenidos de la construcción, administración y operación de los acuerdos de concesión de servicios, como un activo financiero (cuentas por cobrar).

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El activo financiero se origina cuando un operador construye o hace mejoras a la infraestructura por lo cual el operador tiene un derecho incondicional a recibir una cantidad específica de efectivo u otro activo financiero durante la vigencia del contrato.

El activo financiero se registra a su valor razonable y se valúa a su costo amortizado calculando el interés por medio del método de interés efectivo a la fecha de los estados financieros consolidados con base al rendimiento determinado para el CPS. Los ingresos por financiamiento del activo financiero de la concesión se reconocen en ingresos, ya que forman parte de las operaciones ordinarias de las Sociedades Elegibles Iniciales y, como tal, forma parte del objetivo general de la actividad concesionada, es proporcionando regularmente y genera ingresos de forma rutinaria.

### c. *Negocio en marcha*

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como un negocio en marcha.

### d. *Bases de consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso No. 5394. El control se obtiene cuando el fideicomiso:

- Tiene el poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el fideicomiso en la que invierte.

La participación accionaria en el capital social de las principales subsidiarias que se incluyen en la consolidación de estados financieros se muestra a continuación:

	2025	2024	
Subsidiarias	%	%	Actividad
Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	97.77	97.77	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V.	97.77	97.77	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

### e. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### **f. Activos Financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

#### **(i) Clasificación de activos financieros**

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- a. Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- b. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- c. El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- d. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el fideicomiso puede hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- e. Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- f. Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

#### **(ii) Costo Amortizado y método de interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los

reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Productos financieros - Ingresos por intereses”.

### ***g. Pasivos financieros y capital***

#### *Clasificación como deuda o capital*

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

#### *Instrumentos de capital*

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

### ***h. Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Fideicomiso, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

### ***i. Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado***

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

### ***j. Distribuciones por pagar***

A la fecha de los estados financieros consolidados, el Fideicomiso No. 5394 tiene como obligación, el pago de distribuciones a los

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Tenedores de los certificados bursátiles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

#### ***k. Estado de resultados***

El Fideicomiso optó por presentar el estado de resultados consolidado, considerando renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad de operación. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función. Durante el transcurso 2025 y 2024, el Fideicomiso no prevé que se tengan partidas de otros resultados integrales.

#### ***l. Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están presentados principalmente por inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo.

#### ***m. Efectivo restringido***

El efectivo sujeto a restricciones o para un propósito específico se presentan por separado como efectivo restringido en el activo circulante o no circulante, según corresponda.

El efectivo restringido se clasifica como corto y largo plazo, debido a que las reservas que se mantienen deberán estar disponibles en todo momento para cubrir el pasivo y otras obligaciones del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en el contrato de crédito.

#### ***n. Crédito mercantil***

El crédito mercantil surge por la adquisición de un negocio y se reconoce a su costo histórico determinado a la fecha en que se adquiere el control del negocio (fecha de adquisición).

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es considerado de vida definida, tomando en consideración la fecha de término de los CPSs, por ello es considerado amortizable en línea recta con lo que al final del CPS, dicho crédito mercantil será cero.

#### ***o. Pagos anticipados***

Los pagos anticipados se reconocen como un activo a partir de la fecha en la que se hace el pago y se realiza el registro en resultados conforme se devengan.

Los pagos anticipados incluyen principalmente la comisión por administración pagados por anticipado que son amortizados durante el periodo de servicio (6 meses).

#### ***p. Deterioro del valor de los activos intangibles***

Al final de cada período, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el monto de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

#### **q. Impuestos a la utilidad**

El Fideicomiso FIBRA SOCIAL, califica para ser tratado como una figura transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de FIBRA se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal ("RMF") 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2025, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFEs.

Las reglas 3.21.2.2. (Requisitos de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.3. (Tratamiento fiscal de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.7 (Retención, constancia e información respecto de certificados emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura, colocados entre el gran público inversionista) y 3.21.2.9 (Inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura en fideicomisos de empresas productivas del Estado en la industria eléctrica o sus empresas productivas subsidiarias) de la RMF, entre otras, determinan el tratamiento fiscal específico que deben observar las Entidades Promovidas y sus accionistas o fideicomitentes o fideicomisarios, el Fiduciario del Fideicomiso Promovido, el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor y los Tenedores, respecto de las Distribuciones, las Distribuciones de Capital, y la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFEs o de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Promovido.

Las Entidades Promovidas son objeto de inversión del Fideicomiso, por lo que les resulta aplicable el tratamiento fiscal de las personas morales que son objeto de inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las principales características de dicho régimen pueden resumirse como sigue:

- a) Las Entidades promovidas no serán contribuyentes del ISR. No obstante, deberán determinar su resultado o pérdida fiscal, en los términos del Título II "De las Personas Morales" de la LISR.
- b) Las Entidades promovidas no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta del ISR del ejercicio ni deberá retener el ISR por dividendos o utilidades distribuidas a personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
- c) Las disposiciones fiscales en materia de (i) CUCA, (ii) CUFIN, e (iii) ISR por dividendos o utilidades distribuidas que no provengan de CUFIN, no serán aplicables a las Sociedades Promovidas.
- d) La obligación fiscal por pago de ISR recae en los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios al momento de las distribuciones, dependiendo del Régimen Fiscal aplicable a los tenedores.

#### **r. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso No. 5394 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso No. 5394 tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

**s. Reserva para mantenimiento mayor**

El Fideicomiso crea una provisión para mantenimiento mayor de los centros penitenciarios y la clasifica como no circulantes en función del período de tiempo estimado para atender la obligación que cubre.

Conforme al CPS, el Fideicomiso tiene la obligación de proporcionar y mantener la disponibilidad del mobiliario, equipo insumos y consumibles de alta calidad, que aseguren el buen funcionamiento de la infraestructura, en tiempo y forma durante la vigencia del contrato, acorde a los niveles de seguridad y requerimientos de los estándares del desempeño.

**t. Reserva de reposición de activos**

Las Sociedades Elegibles deberán generar reservas por cualquier daño o pérdida de activos de PyRS o de cualquier contratista, proveedor o prestador de éste que surja por cualquier acto y omisión debido a negligencia, impericia, dolo o mala fe de las Sociedades Elegibles o su personal a cargo.

**u. Reserva de Servicio de deuda**

El Fideicomiso debe de generar una reserva de al menos 6 meses del servicio de deuda por el crédito que tienen las Sociedades Elegibles con Banobras.

**v. Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye 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.

**w. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, por la prestación de servicios en el curso normal de operaciones; lo cual ocurre, cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación, a la cual, el Fideicomiso considera tiene derecho, a cambio de dichos servicios.

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
- Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
- Se determina el precio de la transacción.
- Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
- Los ingresos se reconocen conforme el Fideicomiso satisface cada una de las obligaciones a cumplir.

El reconocimiento de ingresos se realiza conforme a los siguientes criterios.

*Concesiones de infraestructura*

Conforme a la IFRIC 12, tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

financiamiento de los activos financieros de concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento en resultados.

Los ingresos por la operación de los activos financieros concesionados se reconocen como ingresos por servicios, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan.

**x. Gastos**

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso No. 5394 se reconocen cuando se incurren.

**y. Patrimonio**

El patrimonio del Fideicomiso se incrementa con la aportación inicial, aportaciones y recursos adicionales, derechos fideicomitidos y los rendimientos obtenidos por las inversiones en valores. Se presenta una disminución al patrimonio por los reembolsos de remanentes realizados al Fideicomitente (distribución de resultado fiscal y retorno de aportaciones), los honorarios al fiduciario y al Administrador.

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

### Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

---

No aplica

---

### Activos netos [bloque de texto]

---

No aplica

---

Clave de Cotización: **FSOCIAL**

Trimestre: **3** Año: **2025**

---

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

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

### 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]

#### Principales políticas contables

##### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso No. 5394 han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

##### b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso No. 5394 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto cuando así se indique, así como se explica en las políticas contables más adelante.

##### i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso No. 5394 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

##### iii. Inversiones en Concesiones

El Fideicomiso reconoce los contratos de concesión conforme a la Interpretación No.12 del Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera “Acuerdos para la Concesión de Servicios” (“IFRIC 12”, por sus siglas en inglés) para el reconocimiento inicial de la construcción, adiciones, mejoras y ampliaciones a los activos financieros en concesión. Esta interpretación se refiere al registro por parte de operadores del sector privado involucrados en proveer activos y servicios de infraestructura al sector público sustentados en acuerdos de concesión y requiere clasificar los activos en activos financieros, activos intangibles o una combinación de ambos.

Conforme a la IFRIC 12, tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

financiamiento de los activos financieros de concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento en resultados.

Los ingresos por la operación de los activos financieros concesionados se reconocen como ingresos por servicios, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan.

#### iv. Activo financiero en concesión

En el acuerdo de los CPS de las Sociedades Elegibles Iniciales: i) la concedente establece los servicios que debe proporcionar las Sociedades Elegibles Iniciales con la infraestructura, a quién debe prestar el servicio y a qué precio, y ii) la concedente controla, a través de la propiedad legal, cualquier participación residual significativa en la infraestructura al final del plazo del acuerdo. En consecuencia, las Sociedades Elegibles Iniciales clasifica los activos por derechos obtenidos de la construcción, administración y operación de los acuerdos de concesión de servicios, como un activo financiero (cuentas por cobrar).

El activo financiero se origina cuando un operador construye o hace mejoras a la infraestructura por lo cual el operador tiene un derecho incondicional a recibir una cantidad específica de efectivo u otro activo financiero durante la vigencia del contrato.

El activo financiero se registra a su valor razonable y se valúa a su costo amortizado calculando el interés por medio del método de interés efectivo a la fecha de los estados financieros consolidados con base al rendimiento determinado para el CPS. Los ingresos por financiamiento del activo financiero de la concesión se reconocen en ingresos, ya que forman parte de las operaciones ordinarias de las Sociedades Elegibles Iniciales y, como tal, forma parte del objetivo general de la actividad concesionada, es proporcionando regularmente y genera ingresos de forma rutinaria.

#### c. *Negocio en marcha*

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como un negocio en marcha.

#### d. *Bases de consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso No. 5394. El control se obtiene cuando el fideicomiso:

- Tiene el poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el fideicomiso en la que invierte.

La participación accionaria en el capital social de las principales subsidiarias que se incluyen en la consolidación de estados financieros se muestra a continuación:

	2025	2024	
Subsidiarias	%	%	Actividad
Pápagos Servicios para la Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	97.77	97.77	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
Sarre Infraestructura y Servicios, S. de R.L. de C.V.	97.77	97.77	Contrato de Prestación de Servicios (CPS) al amparo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

Clave de Cotización: F SOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**e. Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

**f. Activos Financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

**(i) Clasificación de activos financieros**

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- a. Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- b. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- c. El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- d. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el fideicomiso puede hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- e. Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- f. Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

**(ii) Costo Amortizado y método de interés efectivo**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Productos financieros - Ingresos por intereses".

### ***g. Pasivos financieros y capital***

#### *Clasificación como deuda o capital*

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

#### *Instrumentos de capital*

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

### ***h. Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Fideicomiso, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

### ***i. Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado***

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

#### ***j. Distribuciones por pagar***

A la fecha de los estados financieros consolidados, el Fideicomiso No. 5394 tiene como obligación, el pago de distribuciones a los Tenedores de los certificados bursátiles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

#### ***k. Estado de resultados***

El Fideicomiso optó por presentar el estado de resultados consolidado, considerando renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad de operación. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función. Durante el transcurso 2025 y 2024, el Fideicomiso no prevé que se tengan partidas de otros resultados integrales.

#### ***l. Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están presentados principalmente por inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo.

#### ***m. Efectivo restringido***

El efectivo sujeto a restricciones o para un propósito específico se presentan por separado como efectivo restringido en el activo circulante o no circulante, según corresponda.

El efectivo restringido se clasifica como corto y largo plazo, debido a que las reservas que se mantienen deberán estar disponibles en todo momento para cubrir el pasivo y otras obligaciones del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en el contrato de crédito.

#### ***n. Crédito mercantil***

El crédito mercantil surge por la adquisición de un negocio y se reconoce a su costo histórico determinado a la fecha en que se adquiere el control del negocio (fecha de adquisición).

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es considerado de vida definida, tomando en consideración la fecha de término de los CPSs, por ello es considerado amortizable en línea recta con lo que al final del CPS, dicho crédito mercantil será cero.

#### ***o. Pagos anticipados***

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los pagos anticipados se reconocen como un activo a partir de la fecha en la que se hace el pago y se realiza el registro en resultados conforme se devengan.

Los pagos anticipados incluyen principalmente la comisión por administración pagados por anticipado que son amortizados durante el periodo de servicio (6 meses).

**p. Deterioro del valor de los activos intangibles**

Al final de cada período, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el monto de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

**q. Impuestos a la utilidad**

El Fideicomiso FIBRA SOCIAL, califica para ser tratado como una figura transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de FIBRA se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal ("RMF") 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2025, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFEs.

Las reglas 3.21.2.2. (Requisitos de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.3. (Tratamiento fiscal de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.7 (Retención, constancia e información respecto de certificados emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura, colocados entre el gran público inversionista) y 3.21.2.9 (Inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura en fideicomisos de empresas productivas del Estado en la industria eléctrica o sus empresas productivas subsidiarias) de la RMF, entre otras, determinan el tratamiento fiscal específico que deben observar las Entidades Promovidas y sus accionistas o fideicomitentes o fideicomisarios, el Fiduciario del Fideicomiso Promovido, el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor y los Tenedores, respecto de las Distribuciones, las Distribuciones de Capital, y la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFEs o de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Promovido.

Las Entidades Promovidas son objeto de inversión del Fideicomiso, por lo que les resulta aplicable el tratamiento fiscal de las personas morales que son objeto de inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las principales características de dicho régimen pueden resumirse como sigue:

- a) Las Entidades promovidas no serán contribuyentes del ISR. No obstante, deberán determinar su resultado o pérdida fiscal, en los términos del Título II "De las Personas Morales" de la LISR.
- b) Las Entidades promovidas no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta del ISR del ejercicio ni deberá retener el ISR por dividendos o utilidades distribuidas a personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
- c) Las disposiciones fiscales en materia de (i) CUCA, (ii) CUFIN, e (iii) ISR por dividendos o utilidades distribuidas que no provengan de CUFIN, no serán aplicables a las Sociedades Promovidas.
- d) La obligación fiscal por pago de ISR recae en los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios al momento de las distribuciones, dependiendo del Régimen Fiscal aplicable a los tenedores.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**r. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso No. 5394 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso No. 5394 tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

**s. Reserva para mantenimiento mayor**

El Fideicomiso crea una provisión para mantenimiento mayor de los centros penitenciarios y la clasifica como no circulantes en función del período de tiempo estimado para atender la obligación que cubre.

Conforme al CPS, el Fideicomiso tiene la obligación de proporcionar y mantener la disponibilidad del mobiliario, equipo insumos y consumibles de alta calidad, que aseguren el buen funcionamiento de la infraestructura, en tiempo y forma durante la vigencia del contrato, acorde a los niveles de seguridad y requerimientos de los estándares del desempeño.

**t. Reserva de reposición de activos**

Las Sociedades Elegibles deberán generar reservas por cualquier daño o pérdida de activos de PyRS o de cualquier contratista, proveedor o prestador de éste que surja por cualquier acto y omisión debido a negligencia, impericia, dolo o mala fe de las Sociedades Elegibles o su personal a cargo.

**u. Reserva de Servicio de deuda**

El Fideicomiso debe de generar una reserva de al menos 6 meses del servicio de deuda por el crédito que tienen las Sociedades Elegibles con Banobras.

**v. Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye 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.

**w. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, por la prestación de servicios en el curso normal de operaciones; lo cual ocurre, cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación, a la cual, el Fideicomiso considera tiene derecho, a cambio de dichos servicios.

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
- Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
- Se determina el precio de la transacción.
- Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
- Los ingresos se reconocen conforme el Fideicomiso satisface cada una de las obligaciones a cumplir.

El reconocimiento de ingresos se realiza conforme a los siguientes criterios.

#### *Concesiones de infraestructura*

Conforme a la IFRIC 12, tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de los activos financieros de concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento en resultados.

Los ingresos por la operación de los activos financieros concesionados se reconocen como ingresos por servicios, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan.

#### *x. Gastos*

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso No. 5394 se reconocen cuando se incurren.

#### *y. Patrimonio*

El patrimonio del Fideicomiso se incrementa con la aportación inicial, aportaciones y recursos adicionales, derechos fideicomitidos y los rendimientos obtenidos por las inversiones en valores. Se presenta una disminución al patrimonio por los reembolsos de remanentes realizados al Fideicomitente (distribución de resultado fiscal y retorno de aportaciones), los honorarios al fiduciario y al Administrador.

---

## 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]

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]**

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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]

---

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están presentados principalmente por inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo.

---

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

---

No aplica

---

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

---

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso No. 5394 tiene como obligación, el pago de distribuciones a los Tenedores de los certificados bursátiles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra-E.

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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]

---

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso No. 5394 se reconocen cuando se incurren.

---

### 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]

---

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso No. 5394 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

---

### 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]

---

#### ***Activos Financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### *i. Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- a. Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- b. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- c. El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- d. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el fideicomiso puede hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- e. Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- f. Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

### *ii. Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Productos financieros - Ingresos por intereses”.

---

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

---

No aplica

---

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

---

#### *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

---

### 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]

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

---

### 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]

---

No aplica

---

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

---

El crédito mercantil surge por la adquisición de un negocio y se reconoce a su costo histórico determinado a la fecha en que se adquiere el control del negocio (fecha de adquisición).

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es considerado de vida definida, tomando en consideración la fecha de término de los CPSs, por ello es considerado amortizable en línea recta con lo que al final del CPS, dicho crédito mercantil será cero.

---

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

---

No aplica

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

El Fideicomiso FIBRA SOCIAL, califica para ser tratado como una figura transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura ("CBFEs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de FIBRA se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR y en las Reglas de Resolución Miscelánea Fiscal ("RMF") 3.21.2.2 y 3.21.2.3 para 2025, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFEs.

Las reglas 3.21.2.2. (Requisitos de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.3. (Tratamiento fiscal de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura), 3.21.2.7 (Retención, constancia e información respecto de certificados emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura, colocados entre el gran público inversionista) y 3.21.2.9 (Inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura en fideicomisos de empresas productivas del Estado en la industria eléctrica o sus empresas productivas subsidiarias) de la RMF, entre otras, determinan el tratamiento fiscal específico que deben observar las Entidades Promovidas y sus accionistas o fideicomitentes o fideicomisarios, el Fiduciario del Fideicomiso Promovido, el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor y los Tenedores, respecto de las Distribuciones, las Distribuciones de Capital, y la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFEs o de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Promovido.

Las Entidades Promovidas son objeto de inversión del Fideicomiso, por lo que les resulta aplicable el tratamiento fiscal de las personas morales que son objeto de inversión de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura. Las principales características de dicho régimen pueden resumirse como sigue:

- a) Las Entidades promovidas no serán contribuyentes del ISR. No obstante, deberán determinar su resultado o pérdida fiscal, en los términos del Título II "De las Personas Morales" de la LISR.
- b) Las Entidades promovidas no estarán obligadas a efectuar pagos provisionales a cuenta del ISR del ejercicio ni deberá retener el ISR por dividendos o utilidades distribuidas a personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
- c) Las disposiciones fiscales en materia de (i) CUCA, (ii) CUFIN, e (iii) ISR por dividendos o utilidades distribuidas que no provengan de CUFIN, no serán aplicables a las Sociedades Promovidas.
- d) La obligación fiscal por pago de ISR recae en los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios al momento de las distribuciones, dependiendo del Régimen Fiscal aplicable a los tenedores.

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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica

---

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

---

El crédito mercantil surge por la adquisición de un negocio y se reconoce a su costo histórico determinado a la fecha en que se adquiere el control del negocio (fecha de adquisición).

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es considerado de vida definida, tomando en consideración la fecha de término de los CPSs, por ello es considerado amortizable en línea recta con lo que al final del CPS, dicho crédito mercantil será cero

---

### 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 por intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

---

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

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]**

---

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Patrimonio**

El patrimonio del Fideicomiso se incrementa con la aportación inicial, aportaciones y recursos adicionales, derechos fideicomitados y los rendimientos obtenidos por las inversiones en valores. Se presenta una disminución al patrimonio por los reembolsos de remanentes realizados al Fideicomitente (distribución de resultado fiscal y retorno de aportaciones), los honorarios al fiduciario y al Administrador.

---

**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

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**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]**

---

***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso No. 5394 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso No. 5394 tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

---

### 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]

---

#### ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, por la prestación de servicios en el curso normal de operaciones; lo cual ocurre, cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación, a la cual, el Fideicomiso considera tiene derecho, a cambio de dichos servicios.

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
- Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
- Se determina el precio de la transacción.
- Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Los ingresos se reconocen conforme el Fideicomiso satisface cada una de las obligaciones a cumplir.

El reconocimiento de ingresos se realiza conforme a los siguientes criterios.

#### *Concesiones de infraestructura*

Conforme a la IFRIC 12, tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de los activos financieros de concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento en resultados.

Los ingresos por la operación de los activos financieros concesionados se reconocen como ingresos por servicios, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan.

---

### 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]

---

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están presentados principalmente por inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo.

#### *Efectivo restringido*

El efectivo sujeto a restricciones o para un propósito específico se presentan por separado como efectivo restringido en el activo circulante o no circulante, según corresponda.

El efectivo restringido se clasifica como corto y largo plazo, debido a que las reservas que se mantienen deberán estar disponibles en todo momento para cubrir el pasivo y otras obligaciones del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en el contrato de crédito.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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]

---

No aplica

---

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

---

No aplica

---

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

---

#### ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, por la prestación de servicios en el curso normal de operaciones; lo cual ocurre, cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación, a la cual, el Fideicomiso considera tiene derecho, a cambio de dichos servicios.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
- Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
- Se determina el precio de la transacción.
- Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
- Los ingresos se reconocen conforme el Fideicomiso satisface cada una de las obligaciones a cumplir.

El reconocimiento de ingresos se realiza conforme a los siguientes criterios.

#### *Concesiones de infraestructura*

Conforme a la IFRIC 12, tanto para el activo financiero como para el activo intangible, los ingresos y costos relacionados con la construcción o las mejoras durante la fase de construcción se reconocen en los ingresos y costos de construcción. Los ingresos por financiamiento de los activos financieros de concesiones se registran en los resultados del ejercicio en que se devengan como ingresos por financiamiento en resultados.

Los ingresos por la operación de los activos financieros concesionados se reconocen como ingresos por servicios, en función al criterio de lo devengado, es decir, en el momento que los servicios se prestan.

#### **Gastos**

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso No. 5394 se reconocen cuando se incurren.

---

## Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

### **Participación no controladora**

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la participación no controladora reconocida para efectos de este estado financiero consolidado asciende a la cantidad de \$118,904 y \$126,399, respectivamente, el cual fue calculado y es presentado conforme a lo establecido en la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”.

---

## 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]

### Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. ***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” o “IAS”) nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso***

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB, por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados

<i>Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i>	<p>El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.</p> <p>Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.</p> <p>Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.</p>
<i>Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)</i>	<p>El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.</p> <p>Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de</p>

la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

*Enmiendas a la  
IFRS 16  
Arrendamientos –  
Pasivo por  
arrendamiento en  
una venta y  
arrendamiento  
posterior*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IFRS 16 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas a la IFRS 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la IFRS 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la IFRS 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la IFRS 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

aplicando la IFRS 15 es un pasivo por arrendamiento.

Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la IAS 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la IFRS 16.

Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados del Fideicomiso.

#### ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

*Enmiendas a la IAS 21*  
*IFRS 18*  
*IFRS 19*

Falta de intercambiabilidad  
Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros  
Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones

La administración del Fideicomiso no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

#### ***Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad***

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.

Clave de Cotización: F SOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable —incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles— y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores del Fideicomiso prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del fideicomiso en periodos futuros.

### ***IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros***

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración del Fideicomiso está evaluando la aplicación de estas modificaciones en los estados financieros consolidados del fideicomiso en periodos futuros.

### **IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar**

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia).
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración del Fideicomiso no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## **[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 los reportes [800500] Lista de notas y [800600] 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**

Clave de Cotización: **FSOCIAL**

Trimestre: **3** Año: **2025**

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

Clave de Cotización: **FSOCIAL**

Trimestre: **3** Año: **2025**

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 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

---

### [815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
Banobras	14604, 14605	Trimestral no revolvente y pagos constantes	MXN	NO	Preferente	2022-06-15	2031-09-15	N/A	9.28	Garantía Prendaria	7700000	6019117000	183645000	183645000	183645000	183645000	5284537000	0	100	0	
<b>Total Bancarios [Miembro]</b>												7700000	6019117000	183645000	183645000	183645000	183645000	5284537000	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
											0	0	0	0	0	0	0	0			
<b>Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]</b>												0	0	0	0	0	0	0	0		
Acreeedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
											0	0	0	0	0	0	0	0			
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]</b>												0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Total general [Miembro]</b>												7700000	6019117000	183645000	183645000	183645000	183645000	5284537000	0		

Clave de Cotización: FSOCIAL

Trimestre: 3 Año: 2025

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[815101] Anexo AA**

	Trimestre Actual 2025-07-01 - 2025-09-30
<b>Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]</b>	
<b>Endeudamiento [Sinopsis]</b>	
Resumen del plan correctivo	
<p>El Fideicomiso no se encuentra en incumplimiento en el nivel de endeudamiento, esto conforme a lo dispuesto en la Clausula Décima Octava inciso (a) numeral (v): "El límite máximo de Endeudamiento en el que se podrá incurrir será igual a (1) tratándose de Endeudamiento incurrido directamente por el Fideicomiso, un monto igual a 65% (sesenta y cinco por ciento) de la cantidad que resulte de dividir (x) el Endeudamiento incurrido por el Fideicomiso en la fecha de cálculo correspondiente entre (y) el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras de los estados financieros correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, tomando en cuenta el valor de mercado de las Sociedades Elegibles, en el entendido que, toda Línea Revolvente deberá ser considerada como si fuese dispuesta al 100% (cien por ciento), para efectos del cálculo del límite máximo del Endeudamiento incurrido directamente por el Fideicomiso, ..." En línea con lo anterior, el día 25 de abril de 2023, mediante la "Asamblea Inicial de Tenedores", se ratificó que el límite máximo de Endeudamiento sea del 65% de conformidad con el cuarto punto de la Orden del día.</p>	
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.57
Total de financiamientos	6,019,117,000
Total de deuda bursátil	0
Total de intereses devengados no pagados	0
Activos	12,476,742,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	1,087,458,000
<b>Apalancamiento [Sinopsis]</b>	
Nivel de apalancamiento	
Nivel de apalancamiento	2.05
Activos	12,476,742,000
Títulos de capital	6,088,155,000
<b>Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]</b>	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	3.03
Activos líquidos	276,333,000
Utilidad operativa estimada	783,866,000
Líneas de crédito revolventes	0
Amortización de capital de cartera de crédito	0
Distribuciones	0
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	350,173,000
Comentarios Anexo AA	
<p>De conformidad con los niveles aprobados en la Asamblea de Tenedores, el nivel de endeudamiento y el Índice de cobertura de servicio de la deuda se encuentran en los niveles autorizados.</p>	

Clave de Cotización: **FSOCIAL**

Trimestre: **3** Año: **2025**

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Trimestre Actual 2025-07-01 - 2025-09-30