

Año: 2025

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Anexo N Bis 1

No

Fideicomisos

No

No Aplica

**Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía,
especificar la Razón o Denominación Social:**

No

Clave de Cotización: INVTACB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Número de fideicomiso:

5661

Con fecha 16 de noviembre de 2023, Arrendadora IL, SAPI de C.V., en calidad de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador (el “Fideicomitente”), Banco Actinver Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), y Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (por causahabencia de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común (el “Representante Común”), celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión de certificados bursátiles y fuente de pago no. F/5661, modificado mediante primer convenio modificatorio de fecha 27 de marzo de 2025 (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.

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

Clave de Cotización: INVTACB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente:

Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V.,

Clave de cotización:

INVTACB

Fideicomisarios en primer lugar:

Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administrador primario: Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V.

Administrador Maestro: Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:

Al 31 de diciembre de 2025, los Derechos al Cobro Transmitidos al Fideicomiso tienen las características que se describen a continuación:

Número de Activos Vigentes	874
Número de Arrendatarios	264
Renta Mensual (promedio)	\$30,786
Plazo Original promedio de los Activos	41 meses
Plazo Remanente Ponderado de los Activos	27 meses
Cliente con mayor Concentración	3.62%
Cliente con mayor Concentración (\$)	\$23,687,154.21
Cliente con menor Concentración	0.002%
Cliente con menor Concentración (\$)	\$12,578.97
Valor Presente Neto de los Activos Vigentes	\$512,262,153.27
Valor Nominal de los Activos	\$688,750,426.91
Activos Vencidos	0
Activos Gravados	0

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán, durante cada Periodo de Intereses, un interés ordinario bruto anual sobre su valor nominal o en su caso, su Valor Nominal Ajustado, a la Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles, que el Representante Común calculará en la Fecha de Cálculo de la Tasa que corresponda conforme al calendario de pagos que aparece en el Título en la sección “*Periodicidad en el Pago de Intereses*” y que registrá precisamente durante el Periodo de Intereses de que se trate. Los intereses respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados en cada Fecha de Pago de Intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses que aparece en la sección denominada “*Periodicidad en el Pago de Intereses*” y conforme al orden de prelación y demás reglas previstas en el apartado de “*Aplicación de Recursos*” del presente Título y de conformidad con la Cláusula Décima Novena y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

La tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles (la “Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles”) se calculará mediante la adición del Margen Aplicable a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo a un día Compuesta (“TIIE de Fondeo Compuesta” o “Tasa de Interés de Referencia”) resultante de la fórmula descrita a continuación, la cual será utilizada por el Representante Común en la Fecha de Cálculo de la Tasa:

$$TR_j = \left[\prod_{i=1}^{N_j} \left(1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

En donde:

TR_j = TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.

TF_i = TIIE de Fondeo a un día aplicable al i-ésimo día de cada uno de los días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Observación.

N_j = Número de días efectivamente transcurridos entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola) (el “Periodo de Observación”).

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia se le deberá adicionar el Margen Aplicable para obtener la Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles.

La TIIE de Fondeo será calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México. En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.

El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio se utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación correspondiente.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará en la Fecha de Cálculo de la Tasa, y los cálculos para determinar las tasas y los montos a pagar, comprenderán los días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Periodo de Intereses respecto de los Certificados Bursátiles, se utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En donde:

I = Interés bruto del periodo de intereses que corresponda.

VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos desde la última Fecha de Pago de Intereses y hasta la siguiente Fecha de Pago de Intereses

El Representante Común, a más tardar en la Fecha de Cálculo de la Tasa que corresponda, o el día hábil previo a la Fecha de Prepago, en su caso, dará a conocer por escrito, o a través de los medios que éstos determinen, a la CNBV a través de STIV-2, a la Bolsa a través de EMISNET, y a Indeval por escrito, el importe de los intereses a pagar en dicha Fecha de Pago de Intereses y la tasa aplicable al Periodo de Intereses correspondiente. Asimismo, dará a conocer al Emisor por escrito (pudiendo ser por correo electrónico), a la BMV a través de EMISNET, o a través de cualesquiera otros medios que la BMV determine, y a la CNBV a través de STIV-2, a más tardar en la Fecha de Cálculo de la Tasa correspondiente, o el día hábil previo a la Fecha de Prepago, en su caso, el importe de los intereses a pagar, en su caso, el importe de la amortización y Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los por Certificado Bursátiles en circulación.

Las constancias que emita Indeval en cada Fecha de Pago de Intereses acreditarán la liquidación de los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles, sin distinguir si el pago realizado en dicha Fecha de Pago de Intereses corresponde al pago de intereses vencidos y no pagados en cualquier Fecha de Pago de Intereses anterior.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre y cuando el Fiduciario hubiere depositado el importe total de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) de dicha fecha.

La Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles aplicable para el primer Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles se dará a conocer por el Representante Común en la Fecha de Cálculo de la Tasa del Primer Periodo de Intereses, misma que será calculada de conformidad con lo establecido en la presente sección.

El Título Certificados Bursátiles se mantendrá en depósito con Indeval. En términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

En su caso, rendimiento mínimo:

La emisión no contempla el pago de rendimiento mínimo, el pago de Intereses y Pagos de Principal, se realizan conforme a lo descrito en el presente Reporte Anual y lo establecido en los Documentos de la Emisión y Título respectivo.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:

Amortización de Principal.

El monto principal de los Certificados Bursátiles se pagará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado mediante un sólo pago en Pesos en la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles contra la cancelación del Título o las constancias que al efecto expida Indeval, en caso de que la Fecha de Vencimiento de la Emisión fuera un día inhábil, dicho pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que dicha situación sea considerada como un incumplimiento, sin embargo, una vez concluido el Periodo de Revolvencia o durante un Periodo de Amortización Anticipada, en cada Fecha de Pago de Intereses, en la medida que existan recursos disponibles en la Cuenta de Pago, y sujeto al orden de prelación previsto en la sección “Aplicación de Recursos” del Título, el Fiduciario aplicará para pagar a los Tenedores, a prorrata, en concepto de pago de principal, aquellas cantidades determinadas en los términos de dicha sección.

Asimismo, en caso de que ocurra un Evento de Amortización por Exceso de Efectivo de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá de transferir a la Cuenta de Pago los Recursos de Amortización por Exceso de Efectivo en la Cuenta de Fondeo para que, en la siguiente Fecha de Pago de Intereses, el Fiduciario realice a prorrata, únicamente con cargo a dichos recursos y hasta donde estos basten y alcancen, un pago anticipado en los términos de lo descrito en el Contrato de Fideicomiso.

La falta de pago de principal al amparo de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses posterior a la terminación del Periodo de Revolvencia no constituirá un Evento de Amortización Anticipada, salvo que el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles no haya sido pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

De conformidad con lo señalado en los párrafos anteriores, el Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito a la CNBV a través del STIV-2, a la Bolsa a través de EMISNET y por escrito a Indeval, el monto correspondiente a dicha amortización.

Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados, totalmente, de manera anticipada en cualquier fecha, en caso de que el Fideicomitente instruya al Fiduciario a realizar un pago anticipado de la totalidad del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles (cualquier de dichos pagos, un “Prepago Voluntario”) en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso. Las amortizaciones anticipadas totales podrán realizarse en cualquier fecha.

El Fideicomitente deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común (con copia a las Agencias Calificadoras y al Agente Estructurador y al Administrador Maestro) una solicitud por escrito para realizar la readquisición de los Activos y un Prepago Voluntario (la “Notificación de Prepago”) con por lo menos 7 (siete) días calendario de anticipación a la fecha propuesta para la realización del Prepago Voluntario (la “Fecha de Prepago”). El Precio de Prepago se depositará al Fideicomiso de conformidad con la Notificación de Prepago, en fondos inmediatamente disponibles, a más tardar a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) en dicha Fecha de Prepago, mediante su depósito en la Cuenta de Pago. El Fiduciario deberá utilizar los recursos recibidos y aquellos recursos a que hace referencia la oración siguiente para pagar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en el entendido que, en caso de realizarse un Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario aplicará el Precio de Prepago y las demás cantidades existentes en el Patrimonio del Fideicomiso para amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles y cualquier otra cantidad adeudada a los Tenedores al amparo de los demás Documentos de la Emisión. Para

dichos efectos, el Precio de Prepago pagadero por el Fiduciario se podrá disminuir en una cantidad equivalente a aquellas cantidades entonces disponibles en las Cuentas del Fideicomiso, las cuales, en dicho caso, se utilizarán para pagar los Certificados Bursátiles.

El Fiduciario podrá llevar a cabo una nueva Emisión al amparo del Programa con el propósito, entre otros, de pagar total y anticipadamente los Certificados Bursátiles, de conformidad con las instrucciones giradas al efecto por el Fideicomitente.

El Fiduciario deberá notificar su solicitud de Prepago Voluntario, así como el Precio de Prepago correspondiente a dicho Prepago Voluntario, en el entendido que los intereses devengados a la Fecha de Prepago serán notificados el Día hábil previo a la Fecha de Prepago conforme a lo establecido en la sección “Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles; Fechas de Pago de Intereses” del Título, a la CNBV a través del STIV-2 a la Bolsa y por escrito al Indeval, con copia al Representante Común, o a través de los medios que éstas determinen con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fiduciario pretenda ejercer dicho Prepago Voluntario.

En caso de que habiendo entregado la Notificación de Prepago en los términos anteriores, el Fideicomitente y/o el Fiduciario decidan no pueda realizar el Prepago Voluntario deberán notificarlo por escrito al Representante Común, al Fiduciario, al Agente Estructurador y al Administrador Maestro (con copia a las Agencias Calificadoras y la Contraparte) con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Prepago respectiva, sin que lo anterior se considere un incumplimiento al amparo del presente Título. En cualquier caso, los gastos generados en los que incurra el Representante Común o el Fiduciario respecto de dicho cambio serán con cargo al Fideicomitente. Asimismo, en la misma fecha en que reciba la notificación por escrito del Fideicomitente, el Fiduciario o el Representante Común, deberá notificar a la CNBV a través del STIV-2 a Bolsa y por escrito al Indeval, que el Fiduciario no realizará dicho Prepago Voluntario.

El Fideicomitente tendrá la facultad de readquirir Activos en el caso de realizar un Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles, en el entendido que, en caso de realizarse un Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles, el Fideicomitente podrá readquirir los Activos, así como el resto del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello constituya un incumplimiento ni se requiera el consentimiento de los Tenedores. En caso de ejercer la opción de Prepago Voluntario durante el Periodo de Revolvencia, se deberá pagar la Prima de Prepago.

El Fideicomitente, durante el Periodo de Revolvencia con por lo menos 7 (siete) días de anticipación a cualquier Fecha de Pago de Intereses, puede presentar una instrucción por escrito al Fiduciario a efecto de llevar a cabo una amortización parcial voluntaria (“Amortización Parcial Voluntaria”), con copia al Administrador Maestro, al Representante Común y a la Agencia Calificadora y, en ese caso el Fiduciario deberá utilizar el total de los recursos que se encuentren acreditados en la Cuenta de Revolvencia en la siguiente Fecha de Pago de Intereses, y hasta donde baste y alcance, para el pago del principal de los Certificados Bursátiles junto con la totalidad de los intereses devengados y no pagados a esa fecha. En dicho caso, se deberá pagar la prima por pago anticipado que en su caso se haya pactado, según se establece en el presente Título.

Una vez que concluya el Periodo de Revolvencia, los recursos remanentes en la Cuenta Concentradora en cada Fecha de Pago de Intereses serán aplicados para realizar pagos de principal al amparo de los Certificados Bursátiles, hasta donde dichos recursos basten y alcancen.

En el caso de que el Prepago Voluntario se lleve a cabo a partir de la Fecha Esperada de Prepago, no aplicará Prima de Prepago; sin embargo, si el Prepago Voluntario o la Amortización Parcial Voluntaria se lleva a cabo en cualquier fecha antes de la Fecha Esperada de Prepago, sí aplicará el pago de una prima de prepago (la “Prima de Prepago”) la cual deberá calcular el Representante Común sobre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de acuerdo con lo siguiente:

$$P := \left(\frac{1.5\%}{579} \right) \times ND$$

En donde:

P: Porcentaje de Prima de Prepago.

ND: Número de días naturales entre la Fecha de Prepago y la fecha que se señala como Fecha Esperada de Prepago.

El monto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del Prepago Voluntario o Amortización Parcial Voluntaria deberá multiplicarse por el resultado de la fórmula anterior.

Amortización por Exceso de Efectivo

En caso que, durante el Periodo de Revolvencia, las cantidades depositadas en la Cuenta de Fondeo sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) o más del Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles (dicho evento, un “Evento de Amortización por Exceso de Efectivo”), el Fiduciario deberá de transferir los fondos acreditados en la Cuenta de Fondeo (los “Recursos de Amortización por Exceso de Efectivo”) a la Cuenta de Pago, para que en la siguiente Fecha de Pago de Intereses el Fiduciario realice a prorrata, únicamente con cargo a los Recursos de Amortización por Exceso de Efectivo y hasta donde estos basten y alcance, un pago anticipado de principal a los Tenedores (junto con la totalidad de los intereses devengados y no pagados a dicha fecha) (la “Amortización por Exceso de Efectivo”), de conformidad con la instrucción que al efecto reciba por parte del Administrador Maestro, con copia al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y al Agente Estructurador. Para tales efectos, el Administrador Maestro deberá notificar al Fiduciario con copia al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y al Agente Estructurador, al Día Hábil siguiente a que tenga conocimiento de este evento, en el entendido, que se podrá realizar el pago en la siguiente Fecha de Pago de Intereses, siempre y cuando se cumpla con el plazo de cálculo de pago de intereses que notifica el Representante Común. En caso de que no se cumpla dicho plazo se pagará en la Fecha de Pago de Intereses siguiente. Para tales efectos, el Fiduciario deberá de cumplir con aquellos requisitos contemplados en la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador Maestro deberá notificar al Representante Común en caso de que se presente un Evento de Amortización por Exceso de Efectivo en la fecha en que tenga conocimiento del mismo.

La Amortización por Exceso de Efectivo de los Certificados Bursátiles en ningún caso será sujeta al pago de una prima.

Amortización Parcial a partir de la Fecha Esperada de Prepago.

Una vez que concluya el Periodo de Revolvencia, los recursos remanentes en la Cuenta Concentradora serán transferidos a la Cuenta de Pago y en cada Fecha de Pago de Intereses que ocurra a partir de la Fecha Esperada de Prepago serán aplicados para realizar pagos de principal al amparo de los Certificados Bursátiles, hasta donde dichos recursos basten y alcancen

La amortización parcial a partir de la Fecha Esperada de Prepago de los Certificados Bursátiles en ningún caso será sujeta al pago de una prima por amortización anticipada alguna.

Avisos de Amortización Voluntaria.

Para llevar a cabo cualquier amortización voluntaria de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario deberá divulgar los montos por los cuales se llevará a cabo la amortización respectiva conforme a las instrucciones del Fideicomitente y/o del Administrador Maestro, según sea el caso, a la Bolsa a través del SEDI, tan pronto como sea posible una vez que sea instruido, pero con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles anteriores a la fecha en que se

harán los pagos correspondientes, señalando el monto a amortizar de los Certificados Bursátiles y, en su caso, el importe de la prima correspondiente, en el entendido que los intereses devengados a la fecha en que se harán los pagos correspondientes serán notificados el Día Hábil previo a dicha fecha, conforme a lo establecido en el Título. El Fiduciario deberá también dar aviso y proporcionar la información antes mencionada a la CNBV a través del STIV-2, a Indeval, a través del Fideicomitente a las Agencias Calificadoras y al Representante Común (por escrito o a través de los medios que éstos determinen), por lo menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de que se trate. Los avisos antes señalados contendrán, como mínimo, la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización respectiva, el importe de la prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha prima, en su caso, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles en el entendido que, en caso de omisión de la información antes referida en los avisos respectivos y previa solicitud por escrito del Fiduciario, en forma conjunta, con el Fideicomitente y/o el Administrador Maestro, proporcionando dicha información omitida, el Representante Común podrá dar a conocer cualesquier información a la CNBV, a través del STIV-2, a la Bolsa, a través del SEDI o a través de cualesquiera otros medios que la Bolsa determine, y al Indeval por escrito, o a través de los medios que ésta determine, al menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización respectiva

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el valor nominal ajustado (el “Valor Nominal Ajustado”) de los Certificados Bursátiles, una vez efectuado cualquier pago de principal en relación con los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, en cada periodo de intereses, se dará a conocer la tasa aplicable correspondiente.

$$VN = SPt-1 - AM$$

En dónde:

VN = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

SPt-1 = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago de Intereses).

AM = Monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$SPCB = \frac{SP}{NCB}$$

En dónde:

SPCB = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

SP = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

NCB = Número de Certificados Bursátiles en circulación

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos mensualmente los días 3 (tres) de cada mes, si cualquiera de ellas resultare en un día que no sea un Día Hábil, los intereses se pagarán el Día Hábil inmediato siguiente, salvo por la Fecha de Pago de Intereses correspondiente al último Periodo de Intereses, el cual en caso de no ser Día Hábil, se liquidará el Día Hábil inmediato anterior. Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles se calcularán, en todo caso, por el número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No Aplica

Lugar y forma de pago:

Los pagos de principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectuarán de conformidad con lo establecido en el Título, a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda, o en el caso del pago de intereses moratorios o de cualquier otra cantidad cuyo pago no pueda efectuarse a través de Indeval, a través del Representante Común, cuyas oficinas se ubican en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Lomas – Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, mediante transferencia electrónica de fondos a los intermediarios correspondientes.

El Fiduciario entregará el importe a pagar a Indeval o al Representante Común, según sea el caso, a más tardar a las 11:00 horas de la Fecha de Pago correspondiente. En caso de que en alguna Fecha de Pago el monto de intereses ordinarios y, en su caso, de principal que corresponda no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (por causahabencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)

Depositario:

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

Régimen fiscal:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta para personas físicas o morales residentes en México o en el extranjero para efectos fiscales conforme a lo previsto en la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS
Serie	23
Tipo	CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS
Clave de pizarra	INVTACB 23
Monto total	300,000,000
Número de valores	3,000,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES
Plazo	1,643 (Un mil seiscientos cuarenta y tres) días, contando a partir de la fecha de Emisión
Fecha de vencimiento	2028-05-30
En su caso, número de emisión correspondiente	PRIMERA
Observaciones	

Clave de Cotización: INVTACB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2025

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	15
Glosario de términos y definiciones:.....	15
Resumen ejecutivo:.....	33
Factores de riesgo:.....	50
Documentos de carácter público:.....	72
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	72
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	73
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	74
Patrimonio del fideicomiso:	74
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	75
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	100
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	102
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	102
[427000-NBIS1] Administración.....	108
Auditores externos de la administración:	108
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	108
[431000-NBIS1] Personas responsables	109
[432000-NBIS1] Anexos	114

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Para efectos del presente Reporte Anual, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos.

“

“Activos”

Conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera, los Activos Iniciales, los Activos Adicionales, los Activos Sustitutos y los Activos para Optimizar la Razón de Aforo que se encuentren afectos al Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo.

“Activos Adicionales”

Aquellos Derechos derivados de o relacionados con los Arrendamientos, así como Equipo respectivo, que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso por el Fideicomitente durante el Periodo de Revolvencia en los términos de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, y que sean distintos a los Activos Iniciales, los Activos Sustitutos y los Activos para Optimizar la Razón de Aforo.

“Activos Iniciales”

Aquellos Derechos derivados de o relacionados con los Arrendamientos, así como el Equipo respectivo, que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso por el Fideicomitente en o antes de la Fecha de Cierre.

“Activos No Elegibles”

Los Activos que, en la Fecha de Cumplimiento respectiva, no hayan cumplido con alguno de los Criterios de Elegibilidad. Para efectos de claridad, los Activos únicamente tendrán que cumplir con los Criterios de Elegibilidad a la Fecha de Cumplimiento que corresponda a dichos Activos y no posteriormente.

“Activos para Optimizar la Razón de Aforo”

Aquellos Derechos derivados de o relacionados con los Arrendamientos, así como el Equipo respectivo, que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso por el Fideicomitente, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y que sean distintos a los Activos Iniciales, los Activos Adicionales y a los Activos Sustitutos.

“Activos Sustitutos”

Aquellos Derechos derivados de o relacionados con los

Arrendamientos, así como el Equipo respectivo, que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso por el Fideicomitente en el contexto de sustituciones de Activos realizadas al amparo de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

“Activos Vencidos”

Los Activos que (i) tengan pagos vencidos por más de 90 (noventa) días calendario, o (ii) que el Administrador o el Fideicomitente, de conformidad con las políticas generales de administración de cartera que habitualmente sigan o lleguen a seguir en la administración y cobranza de aquellos activos de su propiedad o activos que administran por cuenta de terceros (según las mismas puedan modificarse en el futuro) haya “castigado” o lo haya registrado como “pérdida” o “incobrable”; en el entendido que, el valor presente neto y el saldo insoluto de los Activos Vencidos incluirá los montos correspondientes a las rentas vencidas y a las rentas por devengar.

“Activos Vigentes”

Los Activos que en cualquier momento formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, distintos a los Activos Vencidos y a los Activos No Elegibles.

“Administrador”

El Fideicomitente, en los términos del Contrato de Administración o quien lo sustituya como Administrador Sustituto.

“Administrador Maestro”

Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., en los términos del Contrato de Administración Maestra o quien sea designado para tal efecto por el Fideicomitente para cada Emisión, o bien, tratándose de sustituciones del Administrador Maestro, quien lo sustituya como Administrador Maestro Sustituto.

“Administrador Maestro Sustituto”

La Persona, que sea persona moral, que sustituya al Administrador Maestro en los supuestos previstos y en los términos del Contrato de Administración Maestra.

“Administrador Sustituto”

Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. o aquella Persona que funja como Administrador Maestro para cada Emisión, o la Persona moral que asuma la administración de los Activos en el caso que haya existido un Evento de Sustitución, en los términos del Contrato de Administración.

“Afiliada”

Respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, Controle, sea Controlada por, o esté bajo Control común con aquella Persona.

“Agencias Calificadoras”

HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Moody's Local MX, S.A. de C.V., ICV, o cualquier otra sociedad debidamente autorizada por la CNBV para operar en México como institución calificadora de

	valores y que otorguen una calificación crediticia.
<u>“Agente Estructurador”</u>	Atmósfera Estrategia Servicios, S.C.
<u>“Amortización Parcial Voluntaria”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles” del presente Reporte Anual.
<u>“Amortización por Exceso de Efectivo”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “Amortización por Exceso de Efectivo” del Reporte Anual.
<u>“Anexos de Aportación”</u>	Los suplementos o anexos a los Contratos de Factoraje y Aportación a ser celebrados por el Fideicomitente con el Fiduciario, mediante los cuales el Fideicomitente, como factorado, aportará Activos, de tiempo en tiempo, al Fiduciario, como factorante.
<u>“Arrendamientos”</u>	Los arrendamientos puros, arrendamientos financieros u cualquier otro arrendamiento, existentes o futuros, celebrados por el Fideicomitente con Personas para el arrendamiento de Equipo.
<u>“Arrendatarios”</u>	Cualquier arrendatario al amparo de un Arrendamiento.
<u>“Auditor Externo”</u>	Significa el despacho de contadores independientes respecto del Fiduciario y del Administrador, que cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 4 de la Circular de Auditores Externos, que en cualquier momento preste los servicios de auditoría de los estados financieros del Fideicomiso, en el entendido que el Auditor Externo será designado de conformidad con las instrucciones que para tales efectos entregue el Fideicomitente o bien, durante un Periodo de Amortización Anticipada, el Representante Común.
<u>“Autoridad Gubernamental”</u>	Cualquier gobierno nacional, supranacional, regional, local o cualquier departamento, comisión, autoridad, tribunal, agencia o entidad gubernamental, administrativa, tributaria, judicial o propiedad del gobierno o Banco de México (o cualquier otra Persona, sea o no propiedad del gobierno independientemente de cómo sea constituida o llamada, que ejerza las funciones de un banco central).
<u>“Bolsa”</u>	La Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., según corresponda para cada Emisión de conformidad con los Términos y Condiciones de Emisión.
<u>“Cantidades a Reembolsar”</u>	Aquellas cantidades identificadas en el punto (iii) y (iv) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

<u>“Certificados Bursátiles”</u>	Cualesquiera certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario en la Fecha de Cierre o posteriormente, en una Fecha de Cierre Adicional, los cuales se encuentran o encontrarán representados al amparo del Título.
<u>“Certificados Bursátiles Adicionales”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “Aumento en el Número de los Certificados Bursátiles” del Título.
<u>“Certificados Bursátiles Originales”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “Aumento en el Número de los Certificados Bursátiles” del Título.
<u>“Circular de Auditores Externos”</u>	Significa las reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguro; Instituciones de Fianzas; Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, emitidas por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según las mismas han sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.
<u>“CNBV”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en el quinto párrafo del Título.
<u>“Cobranza”</u>	El producto de la cobranza de los Activos incluyendo (i) cantidades recibidas en concepto de pago de rentas, intereses, comisiones, Valores Residuales Ajustados, cuentas por cobrar, u otros ya sea de los Arrendatarios o de cualquier otra Persona a nombre y por cuenta del Arrendatario por pago de los Activos, (ii) el Producto Neto de Liquidación o venta (excluyendo gastos y comisiones de liquidación y venta) de los Equipos o bienes recibidos en dación de pago o recuperaciones, (iii) cualesquiera Recursos de Seguros respecto de los Equipos, (iv) cualesquiera otros bienes recibidos en pago recuperados en relación los mismos y que no constituyan Cantidades a Reembolsar, excluyendo aquellas cantidades que deban devolverse a los Arrendatarios al término de los Arrendamientos respectivos. Para efectos de claridad, tratándose de pagos recibidos mediante cheques, no se considerarán como Cobranza sino hasta que el cheque respectivo haya sido efectivamente cobrado y hasta por el pago adeudado respectivo.
<u>“Comisión por Administración”</u>	Significa cualquier honorario que sea pagado al Administrador o al Administrador Sustituto, al amparo del Contrato de Administración, u otros convenios, contratos, instrumentos o documentos, en su caso.
<u>“Comisión por Administración Maestra”</u>	Significa cualquier honorario que sea pagado al Administrador Maestro o al Administrador Maestro Sustituto al amparo del Contrato de Administración Maestra, u otros convenios, contratos, instrumentos o documentos, en su caso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<u>“Confirmación de la Agencia Calificadora”</u>	Significa, respecto de cualquier acción, que cada Agencia Calificadora haya notificado al Fideicomitente y al Fiduciario por escrito, con copia al Representante Común, que dicha acción no resultará en una reducción o retiro de la calificación de los Certificados Bursátiles objeto de dicha calificación.
<u>“Constancias”</u>	Las constancias que emitirá el Fiduciario en términos del inciso (f) de la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Contraparte”</u>	La Persona que actúe como contraparte al amparo de la Operación de Cobertura; en el entendido que, la Contraparte podrá ser Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, o cualquier otra institución financiera que cuente con la más alta calificación crediticia en escala local, o al menos su equivalente en la escala internacional, otorgada por cualquier Agencia Calificadora.
<u>“Contraprestación”</u>	Significa el precio pagadero por el Fiduciario en su carácter de factorante, al Fideicomitente en su carácter de factorado, por la aportación de Activos, que se determinará conforme a lo estipulado en el Contrato de Factoraje y Aportación.
<u>“Contrato de Administración”</u>	Cualquier contrato de prestación de servicios celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, o entre el Fiduciario y cualquier Administrador Sustituto, mediante el cual, el Fiduciario encomienda al Administrador, entre otros, la administración y cobranza de los Activos.
<u>“Contrato de Administración Maestra”</u>	El contrato de prestación de servicios celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Administrador Maestro, mediante el cual el Fiduciario encomienda al Administrador Maestro la supervisión y verificación de ciertos actos del Administrador.
<u>“Contratos de Arrendamiento”</u>	Los contratos de arrendamiento (incluyendo sus anexos), conforme a los cuales, el Fideicomitente celebra Arrendamientos.
<u>“Contratos de Factoraje y Aportación”</u>	Los contratos de factoraje financiero a ser celebrados por el Fideicomitente con el Fiduciario, mediante los cuales el Fideicomitente, como factorado transmitirá Activos, de tiempo en tiempo, al Fiduciario, como factorante.
<u>“Contrato de Fideicomiso”</u>	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el párrafo sexto del Título.
<u>“Control” o “Controlado”</u>	La facultad de dirigir o determinar, directa o indirectamente, la

	administración, estrategia y políticas de una Persona, ya sea mediante la tenencia de valores con derecho a voto, por contrato, convenio, o de cualquier otra forma.
<u>“Criterios de Elegibilidad”</u>	Aquellos requisitos que deben cumplir los Activos a efecto de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el inciso (h) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta Concentradora”</u>	La cuenta abierta y operada por el Fiduciario, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Cobranza”</u>	Cada una de las cuentas abiertas y operadas por el Fiduciario, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décimo Novena del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Fondeo”</u>	La cuenta abierta y operada por el Fiduciario, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Gastos”</u>	La cuenta abierta y operada por el Fiduciario, conforme a lo descrito en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Pago”</u>	La cuenta abierta y operada por el Fiduciario conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Reserva”</u>	La cuenta abierta y operada por el Fiduciario, conforme a lo descrito en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Revolvencia”</u>	La cuenta abierta y operada por el Fiduciario, conforme a lo descrito en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuentas del Fideicomiso”</u>	Las cuentas abiertas por el Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo aquellas cuentas específicamente señaladas en la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Derechos”</u>	Todos los derechos de cobro derivados de los Arrendamientos y/o los Equipos, así como cualesquiera de sus accesorios incluyendo, según sea aplicable, (i) derechos de cobro de rentas, intereses, comisiones y otros conceptos, (ii) derechos sobre Valores Residuales Ajustados, (iii) derechos sobre las Garantías, (iv) derechos a recibir Recursos de Seguros, y (v) derecho a recibir el Producto Neto de Liquidación de Equipos u otros bienes recibidos en pago o recuperados en relación con los mismos.
<u>“Día Hábil”</u>	Cualquier día, que no sea sábado o domingo o un día en que las

instituciones bancarias en México estén obligadas o autorizadas para cerrar de conformidad con el calendario que publica la CNBV.

“Distribución de Sobreaforo”

Significan aquellas cantidades que, durante el Periodo de Distribución de Sobreaforo y en términos de lo dispuesto en el Título., el Fiduciario en cada Fecha de Pago entregará al Fideicomitente o a los tenedores de las Constancias correspondientes, por instrucción del Administrador Maestro, siempre y cuando (i) la suma del Monto a Distribuir durante el Periodo de Cálculo de Distribución de Sobreaforo en curso no exceda del Monto Máximo de Distribución de Sobreaforo, (ii) después de realizar dicha entrega de Distribución de Sobreaforo, la Razón de Aforo sea igual o mayor a la Razón de Aforo Requerido, (iii) en dicha Fecha de Cálculo los Activos Vencidos representen menos del 5% de los Activos.

“Disposiciones”

Las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV.

“Documentos de la Emisión”

El Contrato de Fideicomiso, el o los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles, el Contrato de Factoraje y Aportación, los Anexos de Aportación, los Contratos de Administración, el Contrato de Administración Maestra, los Términos y Condiciones de Emisión, y los convenios, contratos, instrumentos o documentos mediante los cuales se documente la Operación de Cobertura, así como todos y cada uno de los demás convenios, contratos, instrumentos y documentos cuya celebración o suscripción se prevea en los mismos.

“Documentos de los Activos”

Los Contratos de Arrendamiento, los Pagarés, las Facturas, los convenios, en su caso, contratos, instrumentos o documentos mediante los cuales se documenten los Activos, las Garantías y todos los demás documentos relacionados con los Arrendamientos que deban incluirse en el Expediente respectivo conforme a sanas prácticas financieras y comerciales.

“Efecto Adverso Significativo”

Un efecto adverso y significativo en (i) la capacidad del Representante Común, en representación de los Tenedores, de verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Fideicomitente o del Administrador al amparo del Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, (ii) la validez o ejecutabilidad de las obligaciones del Fiduciario, del Fideicomitente o del Administrador al amparo del Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración Maestro, o (iii) la capacidad del Fiduciario, del Fideicomitente o del Administrador para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Documentos de la Emisión.

“ <u>Emisión</u> ”	La emisión de los Certificados Bursátiles a que se refiere el Título.
“ <u>EMISNET</u> ”	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores.
“ <u>Equipo</u> ”	Cualquier vehículo, maquinaria, unidad de transporte o artículos específicos de algún equipo y accesorios relacionados, y demás bienes financiados con base en un Arrendamiento.
“ <u>Evento de Amortización Anticipada</u> ”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “Eventos de Amortización Anticipada” del Título.
“ <u>Evento de Dependencia</u> ”	En cualquier fecha, el hecho de que el adeudo total de un Arrendatario o de cualquier otro tercero en lo individual llegue a representar 20% (veinte por ciento) o más del Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles o que se actualice cualquier otro supuesto de dependencia total o parcial previsto en la LMV, las Disposiciones o la Legislación Aplicable.
“ <u>Evento de Amortización por Exceso de Efectivo</u> ”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Pagos por Exceso de Efectivo” del Título.
“ <u>Evento de Sustitución</u> ”	Aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración, en los cuales, conforme a dicho Contrato de Administración y en los términos del proceso previsto en el Contrato de Administración, el Administrador respectivo podrá ser sustituido por un Administrador Sustituto.
“ <u>Expedientes</u> ”	Los expedientes relativos a cada Activo, integrados por los Documentos de los Activos y los registros electrónicos correspondientes que sean mantenidos en posesión del Administrador como depositario de los mismos.
“ <u>Factura</u> ”	El documento o archivo físico o electrónico emitido en favor del Fideicomitente que evidencia el pago del precio de compraventa del Equipo correspondiente, el cual contendrá la información requerida de conformidad con la Legislación Aplicable.
“ <u>Fecha de Aportación</u> ”	Respecto de cualquier Activo, la fecha en que se suscriba el Contrato de Factoraje y Aportación, o Anexo de Aportación que tenga como objeto principal la aportación de dicho Activo al Patrimonio del Fideicomiso.
“ <u>Fecha de Cálculo de la Tasa</u> ”	El Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses de cada Periodo de Intereses.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<u>“Fecha de Cierre”</u>	La fecha de emisión, cruce y liquidación de los Certificados Bursátiles Originales.
<u>“Fecha de Cierre Adicional”</u>	La fecha en que se lleve a cabo el cruce y liquidación respecto de la colocación de cualesquiera Certificados Bursátiles Adicionales emitidos por el Fiduciario conforme al inciso (g) de la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Fecha de Cumplimiento”</u>	En relación con cualquier Activo, la Fecha de Aportación de dicho Activo y, posteriormente, cada Fecha de Cálculo.
<u>“Fecha de Pago”</u>	El día jueves de cada semana o, en el caso que dicho día no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.
<u>“Fecha de Pago de Intereses”</u>	Cada una de las fechas en las que deban pagarse a los Tenedores intereses ordinarios conforme a los Certificados Bursátiles.
<u>“Fecha de Prepago”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección de “Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles” del Título.
<u>“Fecha de Vencimiento”</u>	03 de octubre de 2029.
<u>“Fecha Esperada de Prepago”</u>	03 de noviembre de 2026.
<u>“Fideicomiso”</u> o <u>“Fideicomiso Emisor”</u>	Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago No. F/5661, de fecha 16 de noviembre de 2023 (el “Contrato de Fideicomiso” y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el “Fideicomiso”) celebrado por Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”), el Emisor, como fiduciario, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores (según dicho término se define más adelante) (el “Representante Común”).
<u>“Fideicomitente”</u>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la introducción del Reporte Anual o sus respectivos causahabientes y cesionarios permitidos.
<u>“Fiduciario”</u> o <u>“Emisor”</u>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la introducción del Reporte Anual e incluye a sus respectivos causahabientes y cesionarios permitidos y quien lo sustituya en sus funciones.

<u>“Financiamientos Vigentes”</u>	Significa de conformidad con lo indicado por el Fideicomitente de tiempo en tiempo para la Fecha de Cierre Adicional o la Fecha de Cierre, según corresponda, las obligaciones de pago derivadas de contratos, convenios, títulos y/o documentos constitutivos de pasivo a cargo del Fideicomitente.
<u>“Garantía”</u>	Cualquier garantía real o personal (incluyendo hipotecas, prendas, fianzas, fideicomisos de garantía, avales u obligaciones solidarias) otorgadas por Arrendatarios o terceros a favor del Fideicomitente con relación a los Activos sobre el Equipo objeto de los Arrendamientos, pero excluyendo cualquier garantía real otorgada por Arrendatarios o terceros a favor del Fideicomitente que no se refiera a dicho Equipo.
<u>“Gastos Anuales”</u>	Los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse de manera anual, incluyendo, sin limitar, (i) los honorarios de las Agencias Calificadoras, y (ii) los derechos, costos y gastos que deban ser pagados a la CNBV, la Bolsa e Indeval a efecto de mantener los Certificados Bursátiles registrados en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV, listados con la Bolsa o depositados con Indeval.
<u>“Gastos de Cobranza”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.
<u>“Gastos de la Emisión”</u>	Cualquier gasto o costo incurrido o que deba incurrirse, incluyendo los impuestos inherentes correspondientes, como consecuencia de la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles, incluyendo honorarios, comisiones, costos y gastos de cualquiera de los Intermediarios Colocadores, el Agente Estructurador, cualquier Agencia Calificadora, del Fiduciario, del Representante Común, de la Bolsa, de Indeval, de asesores legales y otros terceros, el pago de la prima de la Operación de Cobertura, y cualesquiera pagos necesarios para obtener los permisos gubernamentales requeridos.
<u>“Gastos de Mantenimiento de la Emisión”</u>	Los Gastos de Mantenimiento Ordinarios de la Emisión y los Gastos de Mantenimiento Extraordinarios de la Emisión.
<u>“Gastos de Mantenimiento Extraordinarios de la Emisión”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Gastos de Mantenimiento Ordinarios de la Emisión”</u>	Aquellos costos y gastos que deban pagarse en los términos del Contrato Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión a efecto de proveer al funcionamiento de los mismos y su defensa, incluyendo sin limitar (i) los honorarios, costos y gastos reembolsables del Fiduciario, (ii) los honorarios, costos y gastos reembolsables del

Representante Común, (iii) los honorarios, costos y gastos reembolsables de las Agencias Calificadoras, (iv) en su caso, la Comisión por Administración, así como los Gastos de Cobranza, (v) la Comisión por Administración Maestra, (vi) los derechos, costos y gastos que deban ser pagados a la CNBV, la Bolsa e Indeval a efecto de mantener los Certificados Bursátiles registrados en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV, listados con la Bolsa y depositados con Indeval, (vii) cualquier cantidad pagadera a la Contraparte conforme a los términos de la Operación de Cobertura, (viii) cualquier Pago Neto de la Operación de Cobertura pagadero a la Contraparte así como cualquier Pago de Terminación de la Operación de Cobertura pagadero a la Contraparte, (ix) aquellos otros honorarios, costos y gastos que, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión que deban ser incurridos por el Fiduciario y el Representante Común en cumplimiento de sus funciones, los fines del Fideicomiso, los demás Documentos de la Emisión y la Legislación Aplicable, y (x) aquellos otros honorarios, costos y gastos que, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, se definan específicamente como Gastos de Mantenimiento Ordinarios de la Emisión y que no excedan el Monto Máximo Anual de Gastos Anuales Ordinarios.

“Grupo Industrial”

El catálogo de actividades económicas publicado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que se encuentran en la página de internet: <https://www.cnbv.gob.mx/> en la fecha de determinación, o cualquier otra página de internet que lo sustituya.

“Indeval”

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

“Intermediario Colocador”

Invex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Invex Grupo Financiero, o cualquier otro intermediario bursátil que sea designado por el Fideicomitente.

“IVA”

El Impuesto al Valor Agregado.

“Legislación Aplicable”

Respecto de cualquier Persona o activo, cualquier ley, reglamento, regla, norma que sea aplicable a dicha Persona o cualquiera de sus bienes o a dichos activos.

“LGTOC”

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC”

La Ley de Instituciones de Crédito.

“LMV”

La Ley del Mercado de Valores.

<u>“Margen Aplicable”</u>	2.80 (dos punto ochenta) puntos porcentuales.
<u>“México”</u>	Los Estados Unidos Mexicanos.
<u>“Monto a Distribuir”</u>	Significa la cantidad que, en cada Fecha de Pago durante el Periodo de Cálculo de Distribución de Sobreaforo, por concepto de Distribución por Sobreaforo entregará el Fiduciario al Fideicomitente o a los tenedores de las Constancias correspondientes.
<u>“Monto Estimado de los Gastos Anuales”</u>	Aquella cantidad que el Administrador Maestro estime que representarán la suma de cada uno de los Gastos Anuales pagaderos en las 12 (doce) Fechas de Pago de Intereses inmediatas siguientes, y que deberán ser identificados en cada Reporte Mensual.
<u>“Monto Máximo Anual de Gastos Anuales Ordinarios”</u>	\$4,500,000.00 (cuatro millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) anuales.
<u>“Monto Máximo de Distribución de Sobreaforo”</u>	La cantidad que en cada Fecha de Pago durante el Periodo de Distribución de Sobreaforo exceda la Razón de Aforo Requerido en términos del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Notificación de Pre pago”</u>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Pre pago Voluntario de los Certificados Bursátiles” del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Operación de Cobertura”</u>	Las operaciones financieras a ser celebradas entre el Fiduciario y la Contraparte respecto de los Certificados Bursátiles al amparo de uno o más Contratos Marco para Operaciones Financieras Derivadas o el “ISDA Master Agreement”, sus anexos, suplemento y confirmaciones respectivas.
<u>“Pago de Terminación de la Operación de Cobertura”</u>	Cualquier pago por terminación pagadero por el Fiduciario a la Contraparte o por la Contraparte al Fiduciario de conformidad con la Operación de Cobertura.
<u>“Pago Neto de la Operación de Cobertura”</u>	Para cualquier Fecha de Pago, la cantidad neta, si la hubiere, pagadera por el Fiduciario a la Contraparte en dicha Fecha de Pago.
<u>“Patrimonio del Fideicomiso”</u>	El patrimonio del Fideicomiso estará integrado por los bienes que se describen en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Periodo de Amortización Anticipada”</u>	El periodo que inicia en la fecha en que un Evento de Amortización Anticipada ha ocurrido y continúe y que termina en la fecha en que todas las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles y de los demás Documentos de la Emisión se hayan pagado

en su totalidad.

“Periodo de Cálculo de Distribución de Sobreaforo”

El periodo que comprenderá un mes y que iniciará en el día inmediatamente siguiente a cualquier Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses subsecuente. No obstante lo anterior, el primer Periodo de Cálculo de Distribución de Sobreaforo iniciará en la Fecha de Cierre y terminará en la primera Fecha de Pago de Intereses.

“Periodo de Distribución de Sobreaforo”

Significa el período que iniciará en la Fecha de Cierre de la Emisión respectiva y terminará en la fecha que ocurra primero entre la Fecha Esperada de Prepago, o la fecha en que inicie un Periodo de Amortización Anticipada resultado de un Evento de Amortización Anticipada.

“Periodo de Intereses”

Significa cada uno de los 54 periodos sucesivos en los que se divide el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión, que comprenderá desde (e incluyendo) una Fecha de Pago de Intereses hasta (y excluye) la Fecha de Pago de intereses inmediata siguiente. El primer Periodo de Intereses iniciará (e incluye) en la Fecha de Emisión y vencerá (y excluye) el día 03 de mayo de 2025. Cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará (incluyendo) la siguiente Fecha de Pago de Intereses y terminará (excluyendo) en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente, en el entendido de que si dicha fecha fuera un día inhábil el Periodo de Intereses terminará el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose los intereses ordinarios respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente. En el entendido de que el último Periodo de Intereses terminará en la Fecha de Vencimiento de la Emisión.

“Periodo de Revolvencia”

El periodo que inicia en la Fecha de Cierre Inicial y que termina en la fecha que ocurra primero de (i), el 5° (quinto) Día Hábil previo a la Fecha Esperada de Prepago, (ii) la fecha en que se dé por terminado el Contrato de Administración, (iii) la fecha en que se den por terminados los Contratos de Factoraje y Aportación, o (iv) la fecha en que inicie un Periodo de Amortización Anticipada.

“Periodo Mensual”

Cada periodo coincidente con un mes calendario.

“Periodo Semanal”

Cada periodo coincidente con una semana calendario y, cuando dicho término sea utilizado respecto de cualquier Fecha de Pago, la semana calendario inmediata anterior a aquella en la que ocurra dicha Fecha de Pago.

“Persona”

Cualquier persona física o persona moral incluyendo cualquier

sociedad, asociación, entidad gubernamental u otra entidad de naturaleza similar o cualquier fiduciario actuando en tal carácter al amparo de un fideicomiso.

“Pesos” o “\$”

La moneda de curso legal en México.

“Políticas de Arrendamiento”

Las políticas y procedimientos relativos a la originación y cobranza de arrendamiento del Fideicomitente que se encuentren en vigor en cualquier momento.

“Precio de Prepago”

En relación con cualquier fecha de determinación, una cantidad equivalente a la suma de (i) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles, (ii) todos los intereses devengados y pagaderos respecto de dichos Certificados Bursátiles hasta la Fecha de Prepago (iii) en la medida que dicho prepago ocurra en virtud de una Notificación de Prepago con anterioridad a la Fecha Esperada de Prepago, la Prima de Prepago que corresponda, y (iv) todas las demás cantidades debidas y pagaderas a los Tenedores conforme a los Documentos de la Emisión. Para efectos de claridad, para cualquier fecha posterior a la Fecha Esperada de Prepago, el Precio de Prepago no incluirá la Prima de Prepago.

“Precio de Readquisición”

Será el monto que se requiera para que, una vez readquirido dicho Activo, la Razón de Aforo sea al menos igual a la Razón de Aforo calculada inmediatamente antes de readquirir dicho Activo, y en ambos casos, la Razón de Aforo deberá de ser al menos igual a la Razón de Aforo Requerido, este valor deberá ser determinado por el Administrador Maestro.

“Prepago Voluntario”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles” del Título.

“Producto Neto de Liquidación”

El precio que efectivamente se obtenga por la venta del Equipo, o de cualquier otro bien recibido en pago o recuperado en relación con un Activo.

“Prima de Prepago”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles” del Título.

“Programa”

El programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto de \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) autorizado por la CNBV. El establecimiento de dicho programa fue aprobada por la CNBV mediante oficio No. 153/5712/2023 de fecha 27 de noviembre de 2023 y se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-4.15-2023-029.

<u>“Razón de Aforo”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, (1) durante el Periodo de Revolvencia el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, más (b) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso sin considerar la Cuenta de Pago, entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles al cierre de las operaciones del último Día Hábil de periodo que corresponda a dicha determinación y (2) después del Periodo de Revolvencia, el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, más (b) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso, entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles correspondiente al cierre de las operaciones del último Día Hábil de periodo que corresponda a dicha determinación.
<u>“Razón de Aforo Mínimo”</u>	Mientras no se presente un Evento de Temporalidad 1.25x (uno punto veinticinco), en caso de que se presente un Evento de Temporalidad y mientras se mantenga vigente dicho evento 1.30x (uno punto treinta).
<u>“Razón de Aforo Requerido”</u>	Mientras no se presente un Evento de Temporalidad 1.30x, (uno punto treinta) en caso de que se presente un Evento de Temporalidad y mientras se mantenga vigente dicho evento 1.35x (uno punto treinta y cinco).
<u>“Recursos de Amortización por Exceso de Efectivo”</u>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Pagos por Exceso de Efectivo” del Título.
<u>“Recursos de Seguros”</u>	Cualquier cantidad al amparo de las pólizas que documentan los Seguros contratados respecto de los Equipos, incluyendo el derecho a presentar reclamaciones y recibir pagos de indemnizaciones al amparo de dichos Seguros.
<u>“Recursos Netos de la Operación de Cobertura”</u>	Para cualquier Fecha de Pago de Intereses, la cantidad neta, si la hubiere, pagadera por la Contraparte al Fiduciario en o antes de dicha Fecha de Pago de Intereses al amparo de la Operación de Cobertura.
<u>“Reporte de Aplicación de Recursos”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Reporte del Administrador”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Reporte Anual”</u>	El presente reporte.
<u>“Reporte Semanal”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte Mensual”

Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (g) de la Cláusula Segunda del Contrato de Administración Maestra.

“Representante Común”

Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (por causahabencia de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple)

“Requisitos de Concentración”

Los siguientes requisitos:

- (1) que la suma del Valor Presente de los Activos Vigentes que correspondan a Equipos que sean distintos a equipo de transporte no represente más del 40% (cuarenta por ciento) del Valor Presente de los Activos Vigentes.
- (2) Que la suma del Valor Presente de los Activos Vigentes que correspondan a Equipo que sea equipo de cómputo no representen más del 10% (diez por ciento) del Valor Presente de los Activos Vigentes;
- (3) Que la suma del Valor Presente de los Activos Vigentes contratados con un mismo Arrendatario, no representen más del 3.5% (tres punto cinco por ciento) del Valor del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, en caso de que los Activos con un mismo Arrendatario, olas Personas Relacionadas con dicho Arrendatario, rebasen el límite antes señalado solo se considerará como elegible el monto que no rebase dicho límite;
- (4) Que la suma del Valor Presente de los Activos Vigentes contratados con Arrendatarios que sean Personas de un mismo Grupo Industrial, no deberán representar más del 25% (veinticinco por ciento) del Valor Presente de los Activos Vigentes; y
- (5) Que la suma de los Valores Residuales Ajustados de los Activos Vigentes no representen más del 25% (veinticinco por ciento) respecto del Valor Nominal de los Activos Vigentes; y
- (6) Que el Valor Presente de los Activos Vigentes que el Fideicomitente registre dentro de una misma entidad federativa de México, no represente más del 20% (veinte) del Valor Presente de los Activos Vigentes en la fecha de determinación correspondiente, con excepción de la Ciudad de México y del Estado de México, a los que no les será aplicable este límite de concentración.

Lo anterior, en el entendido que en caso de que rebasen los límites anteriores, únicamente se tomará en cuenta como “elegible” el monto que no rebase dicho límite.

“RNV”

El Registro Nacional de Valores.

“RUG”

Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<u>“Saldo de la Cuenta de Gastos”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, el saldo de efectivo que se mantenga en dicha Cuenta de Gastos en dicha fecha.
<u>“Saldo de la Cuenta de Pago”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, el saldo de efectivo que se mantenga en la Cuenta de Pago en dicha fecha.
<u>“Saldo de la Cuenta de Reserva”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, el saldo de efectivo que se mantenga en la Cuenta de Reserva en dicha fecha.
<u>“Saldo de la Cuenta de Revolvencia”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, el saldo de efectivo que se mantenga en dicha Cuenta de Revolvencia en dicha fecha.
<u>“Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, el excedente, si lo hubiera, de (i) el Saldo Inicial de Principal de los Certificados Bursátiles, menos (ii) el monto total de los pagos de principal realizados respecto de dichos Certificados Bursátiles antes de dicha fecha de determinación.
<u>“Saldo Inicial de Principal de los Certificados Bursátiles”</u>	El valor nominal que se establece en el Título que documentan los Certificados Bursátiles, en el entendido que, este concepto incluye tanto el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Originales como el de los Certificados Bursátiles Adicionales, en este último caso, a la Fecha de Cierre Adicional respectiva.
<u>“Saldo Requerido de la Cuenta de Gastos”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, una cantidad equivalente a la suma de (i) el resultado de multiplicar la suma del Monto Estimado de los Gastos Anuales por 0.25 (cero punto veinticinco), más (ii) el Monto Estimado de los Gastos Anuales dividido entre 12 (doce), multiplicado por el factor.
<u>“Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, una cantidad equivalente a la suma de los montos pagaderos por concepto de intereses correspondientes a las 3 (tres) Fechas de Pago inmediatas siguientes, considerando para tales efectos la tasa de interés bruta anual aplicable a la Fecha de Pago de Intereses siguiente.
<u>“Saldo Requerido de la Cuenta de Revolvencia”</u>	En relación con cualquier Fecha de Cierre o Fecha de Cierre Adicional respectiva, las cantidades necesarias a depositar en la Cuenta de Revolvencia para que el resultado de dividir (i) el Valor Presente de los Activos Vigentes más todas las cantidades que en esa fecha se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, sin considerar la Cuenta de Pago entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles resulte igual a la Razón de Aforo Requerido aplicable.
<u>“Saldo Requerido de la Cuenta de</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, una cantidad

<u>Pago</u>	equivalente a los pagos de intereses y, en su caso, principal, que deban realizarse respecto de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente a dicha fecha, incluyendo cualquier monto pagadero de intereses y/o de principal.
<u>“STIV-2”</u>	Tiene el significado que se le atribuye en las Disposiciones.
<u>“Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles”</u>	La tasa de interés bruto anual equivalente a sumar el Margen Aplicable a la Tasa de Interés de Referencia.
<u>“Tasa Inicial”</u>	Significa 11.85% (once punto ochenta y cinco por ciento) anual.
<u>“Tasa de Interés de Referencia”</u> o <u>“TIIE de Fondeo Compuesta”</u>	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles” del Título.
<u>“Tenedores”</u>	Cualquier Persona que sea titular de uno o más Certificados Bursátiles.
<u>“Términos y Condiciones de Emisión”</u>	Significa aquel documento suscrito por el Fideicomitente, en el que se detallan los términos y condiciones aplicables para la Emisión.
<u>“Título”</u>	El título o, en su caso, los títulos globales que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la Emisión.
<u>“Valor del Patrimonio del Fideicomiso”</u>	El Valor Presente de los Activos Vigentes más todas las cantidades que en esa fecha se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso.
<u>“Valor Estimado del Equipo”</u>	El valor propuesto para el ejercicio del derecho de preferencia respecto de cada Equipo, de acuerdo con la cotización que al efecto entregue el Fideicomitente a cada Arrendatario antes o durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento de que se trate.
<u>“Valor Nominal Ajustado”</u>	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles; Fechas de Pago de Intereses” del Título.
<u>“Valor Presente de los Activos”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, el valor presente de los Activos que resulte de descontar los flujos esperados futuros conforme a la fórmula que se adjunta al Contrato de Fideicomiso.
<u>“Valor Presente de los Activos Vigentes”</u>	En relación con cualquier fecha de determinación, el valor presente de los Activos Vigentes (excluyendo cualesquiera pagos a realizarse con posterioridad a la Fecha de Vencimiento y excluyendo asimismo, cualesquiera saldos que resulten en incumplimiento de los Requisitos

de Concentración (únicamente en los saldos que requirieran reducirse a efecto de cumplir con dichos Requisitos de Concentración). El valor presente de los Activos Vigentes se determinará conforme a una fórmula que se adjunta al Contrato de Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un resumen de la información contenida en el presente Reporte Anual. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente este Reporte Anual en su totalidad, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo”, y todos sus anexos, el Prospecto de Colocación, los Títulos y Suplementos que documenten cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Factoraje, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios respectivos, así como el resto de los Documentos de la Operación, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

<i>Participante</i>	<i>Nombre</i>	<i>Papel a Desempeñar en las Emisiones</i>
	Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Fiduciario
	Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	Representante Común
	Atmósfera Estrategia Servicios, S. C	Agente Estructurador



Invex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Invex Grupo Financiero

Intermediario Colocador



Tecnología en Cuentas por Cobrar,
S.A.P.I. de C.V.

Administrador Maestro



Ritch, Mueller y Nicolau, S.C

Asesor Legal del Fideicomitente.

El Programa

Inventa Leasing y el Fiduciario han creado y constituido el Programa como parte de un mecanismo de financiamiento bursátil que permita a Inventa Leasing obtener liquidez a través de Certificados Bursátiles, cuya fuente de pago de principal serán los Activos y su Cobranza, que formen parte del patrimonio de dicho fideicomiso. Adicionalmente, los demás Activos integrantes del patrimonio de dicho fideicomiso (incluyendo aportaciones iniciales y cualesquiera recursos que deriven de apoyos de crédito) podrán servir como fuente de pago adicional. Se podrá realizar más de una emisión al amparo del Programa. Cada emisión y los certificados bursátiles correspondientes tendrán características propias, mismas que serán determinadas por Inventa Leasing y serán establecidas en los documentos de la emisión correspondiente y a través de los Términos y Condiciones de Emisión correspondientes a cada emisión.

La Emisión al amparo del Programa

Los Certificados Bursátiles tienen las características que se establecen en el Fideicomiso y el Título que documenta dichos Certificados Bursátiles. Las características generales y particulares se resumen en el presente Reporte Anual. Los Tenedores y el Fideicomitente, según sea el caso, solamente tendrán derechos y beneficios sobre, y recurso contra, los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso

El Fideicomitente aportó al Fideicomiso un conjunto de activos que serán la base de la presente Emisión. El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por los bienes y derechos descritos a continuación:

- (a) la aportación inicial entregada por el Fideicomitente en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (b) los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles en tanto los mismos no se apliquen de conformidad con los términos de los Documentos de la Emisión;
- (c) los Activos;
- (d) cualesquiera documentos relacionados con los Derechos y los Activos (incluyendo los Documentos de los Activos respectivos);

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(e) la Cobranza y cualesquiera otras cantidades y recursos relacionados con los Activos que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso;

(f) los Recursos Netos de la Operación de Cobertura y, en su caso, los recursos derivados del Pago de Terminación de la Operación de Cobertura;

(g) cualquier instrumento resultado de las Inversiones Permitidas de los recursos líquidos con los que llegue a contar el Fideicomiso, así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichos instrumentos;

(h) cualquier cantidad u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento en las Cuentas del Fideicomiso; y

(i) cualquier cantidad u otros bienes, derechos o valores que reciba el Fiduciario en relación con este Fideicomiso.

Los Activos a los que hace referencia el inciso (c) anterior, consisten o consistirán principalmente, en Derechos derivados de o relacionados con los Arrendamientos y el Equipo existentes al momento de llevar a cabo la Emisión o, en su caso, o que se originen con posterioridad precisamente durante el Periodo de Revolvencia. Adicionalmente, a cualesquiera Activos aportados inicialmente al Fideicomiso, dicho Fideicomiso contempla un mecanismo de revolvencia conforme al cual, con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario pueda adquirir Activos Adicionales durante un periodo determinado. Los Tenedores tendrán derecho a ser pagados con los flujos derivados de la Cobranza de los Activos aportados al Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los Arrendamientos consisten en operaciones de financiamiento para el arrendamiento de Equipo.

Además de los Activos mismos, el Patrimonio del Fideicomiso incluirá la Cobranza derivada de los mismos, los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles y los rendimientos de las inversiones realizadas por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y, en su caso, cualesquiera derechos y recursos derivados de la Operación de Cobertura, entre otros.

A efecto de poder formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, los activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad descritos en el Contrato de Fideicomiso.

Activos Fideicomitados

Los activos a fideicomitir corresponden a la cartera de derechos de cobro de Inventa Leasing, derivados de la celebración de Seguros, Arrendamientos y accesorios de dichos Arrendamientos.

Arrendamientos

Los arrendamientos puros son documentados a través de un contrato de arrendamiento celebrado entre Inventa Leasing, en su carácter de arrendadora, el cliente, en su carácter de arrendatario, y, en el caso de algunas transacciones específicas, obligados solidarios. Los derechos y obligaciones contenidos en el contrato de arrendamiento son aplicables a todas las operaciones de arrendamiento puro celebradas con el arrendatario. Los términos y condiciones específicos de cada Equipo otorgado en arrendamiento son documentados a través de un anexo cada uno, los cuales forman parte integrante del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las operaciones de arrendamiento puro celebradas con Inventa Leasing siempre requieren que el arrendatario y el obligado solidario, según corresponda, suscriban un pagaré por el monto total del valor de las rentas debidas en términos de cada anexo. De igual manera, en caso de que se incluya un accesorio como GPS o seguro financiado se suscriben pagarés referentes a los servicios incluidos en el contrato.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adicionalmente, algunas operaciones de arrendamiento puro son celebradas con Convenio de Mediación para poder llevar a cabo una ejecución rápida del Equipo en caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Por la naturaleza del contrato de arrendamiento puro que ofrece Inventa Leasing, la propiedad de los Equipos arrendados en este tipo de operaciones reside en Inventa Leasing, lo cual se detalla en el contrato de arrendamiento y sus anexos.

En términos del contrato de arrendamiento, la posesión física del Equipo es entregada al arrendatario en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento y su anexo correspondiente. El arrendatario está autorizado para retener la posesión del Equipo y usar el mismo en todo momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento y su anexo correspondiente.

Administración de los Activos

El Fiduciario celebró un Contrato de Administración con el Administrador. Dicho contrato versa exclusivamente sobre el servicio de cobranza, entre otros, a ser prestado con relación al conjunto de Activos y sus accesorios relacionados con la Emisión.

Además de la cobranza de los derechos de cobro, el Contrato de Administración establece obligaciones a cargo del Administrador de mantener en depósito y actualizar los Expedientes y documentos relativos, cualquier cobranza recibida por el Administrador, entre otros. El Administrador también deberá preparar y entregar reportes periódicos con relación a los Activos y mantener archivos y registros al respecto. Una descripción más detallada de los principios generales del funcionamiento del Contrato de Administración a la presente Emisión se incluye más adelante en presente Reporte Anual.

Administración Maestra

El Fiduciario y el Fideicomitente celebraron un Contrato de Administración Maestra con el Administrador Maestro. Por virtud del cual el Administrador Maestro deberá principalmente supervisar y vigilar que los recursos derivados de la cobranza recibidos al amparo de los Derechos aportados al patrimonio del Fideicomiso hayan sido acreditados a las cuentas del Fideicomiso, constatar selectivamente la existencia y adecuada integración de los expedientes de los activos que se aporten al patrimonio de dicho Fideicomiso y la expedición de los reportes correspondientes.

El Flujo de los Fondos

El esquema de bursatilización de activos descrito en este Prospecto implica que, habiendo colocado los Certificados Bursátiles, los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles serán pagados al Fiduciario y serán aplicados (en términos generales) para pagar los gastos de la Emisión que corresponda, fondear cuentas del Fideicomiso respectivo y para pagar al Fideicomitente la contraprestación pagadera por los Activos inicialmente aportados, entre otras finalidades.

Sujeto a lo que se establezca para cada Emisión y el orden que se estipule respecto de la misma, los recursos que formen parte de cada Fideicomiso podrán ser utilizados para pagar gastos relacionados con las Emisiones, los intereses y principal y otras cantidades pagaderas al amparo de los Certificados Bursátiles y, en su caso, fondear las cuentas del Fideicomiso en el orden y sujeto a la prelación establecida en el Contrato de Fideicomiso respectivo. Cada Fideicomiso contará con las cuentas necesarias para mantener los recursos provenientes de la cobranza de los derechos de cobro y cualesquiera otros recursos que integren el patrimonio del Fideicomiso respectivo, así como para realizar los pagos de cualesquiera gastos relacionados con la Emisión y los intereses y principal y otras cantidades pagaderas al amparo de los Certificados Bursátiles.

Las disposiciones específicas relacionadas con la aplicación de los flujos de efectivo respecto de cada Emisión se detallarán en el Suplemento respectivo.

Estructura de la Operación

A continuación, se presenta una breve descripción de las operaciones de bursatilización que se podrán llevar a cabo al amparo del Programa.

Diagrama a la Fecha de Emisión

1. Inventa Leasing celebró el Contrato de Fideicomiso con la finalidad de bursatilizar los Arrendamientos.
2. Inventa Leasing aportó al Fideicomiso nuevos Activos Iniciales que cumplan con los Criterios de Elegibilidad.
3. El Fideicomiso realizó la oferta pública de los Certificados Bursátiles, mismos que fueron colocados por el Intermediario Colocador entre el público inversionista.
4. Con los recursos que el Fideicomiso obtuvo de la Emisión, (1) se pagó al Fideicomitente la Contraprestación para realizar el pago anticipado de la totalidad de los Certificados Bursátiles de la primera emisión con cargo al Fideicomitente, (2) se pagaron gastos de la Emisión y (3) se constituyeron reservas.

Durante la vida de la Emisión, la estructura operará de la forma descrita en el siguiente diagrama:

Para los servicios de cobranza de los Activos, el Fiduciario celebrará el Contrato de Administración con el Administrador. Adicionalmente, el Administrador y el Fiduciario celebrarán el Contrato de Administración Maestra con el Administrador Maestro. El Administrador y Administrador Maestro prepararán y entregarán reportes al Fiduciario y al Representante Común en relación con los Activos.

1. Los Arrendatarios depositarán al Fideicomiso Maestro de Cobranza las cantidades sus pagos de rentas periódicas de que se trate. El Administrador identificará la Cobranza de los Activos aportados al Fideicomiso e instruye la transferencia de los recursos correspondientes al mismo.
2. El Administrador Maestro valida los saldos del Fideicomiso y realiza la aplicación de los Recursos, adicionalmente preparará el Reporte Semanal y el Reporte de Aplicación de Recursos mediante el cual se instruirá al Fideicomiso que, de la Cobranza recibida, se paguen los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, se paguen los intereses a los tenedores y se restituyan las reservas.
3. Durante el Periodo de Revolvencia, Inventa Leasing podrá ceder nuevos Activos al Fideicomiso a cambio de una contraprestación y en su caso tendrá derecho a recibir Distribución de Sobreaforo
4. Al finalizar el Periodo de Revolvencia, toda la Cobranza recibida en el Fideicomiso se utilizará para el pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, interés y saldo de principal de los Certificados Bursátiles (full turbo).

Partes Involucradas

El Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, una institución de banca múltiple debidamente autorizada por la SHCP para organizarse y operar como tal y para prestar servicios fiduciarios conforme a la LIC, actúa como fiduciario del Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Fideicomitente

Inventa Leasing actúa como fideicomitente del Fideicomiso y como originador de los Activos que se bursatilicen al amparo del mismo.

Para una descripción detallada del negocio del Fideicomitente, ver el apartado “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN” sección “4. Fideicomitente u Originador” del Prospecto.

El Administrador

Inventa Leasing actúa como Administrador de los Activos y depositarios de los Expedientes y demás documentos relacionados con los mismos, así como de la Cobranza que reciban directamente y cualquier Equipo relativo Arrendamientos que sean objeto de la presente Emisión. Para mayor información con relación al Administrador, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN” apartado “4. Administrador u Operador” del Prospecto del Programa.

Información del Fideicomitente y Administrador

Inventa Leasing es una entidad financiera mexicana independiente, enfocada en la originación y la administración de arrendamientos puros, principalmente en equipo de transporte y maquinaria. Inventa Leasing cuenta con alrededor de 7 años de experiencia en proporcionar arrendamiento a sus clientes en México.

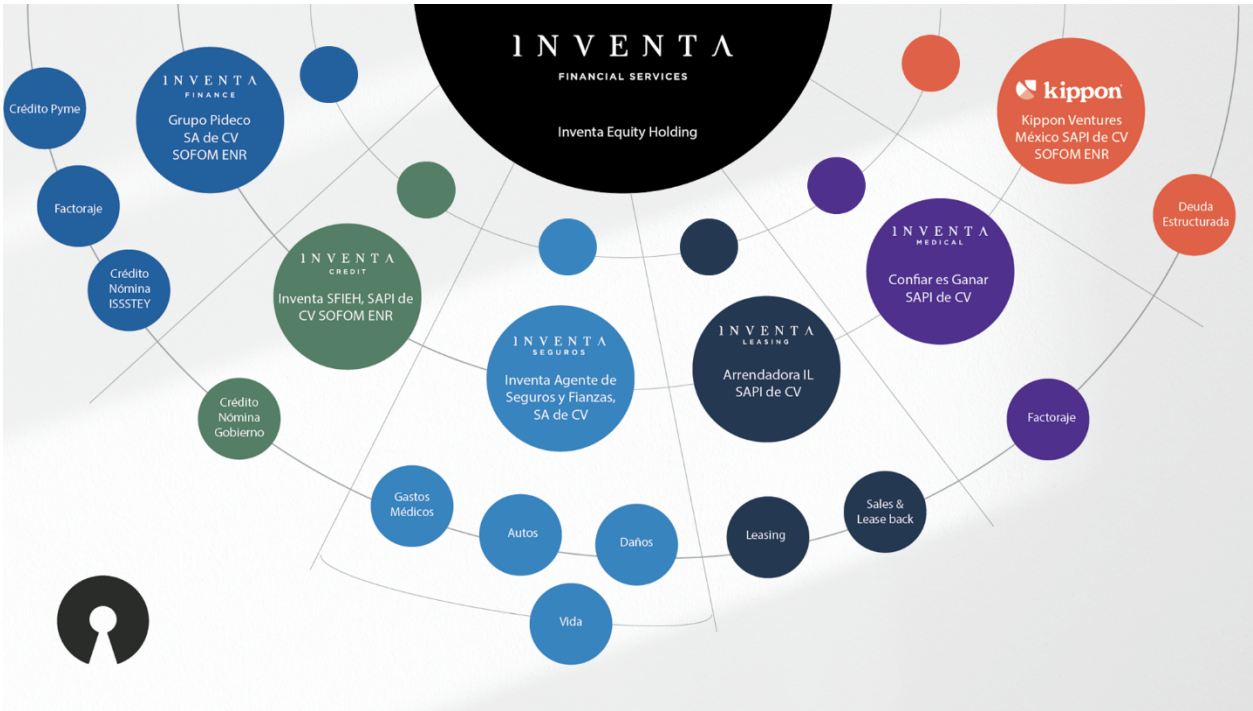
Inventa Leasing atiende clientes a lo largo de toda la República Mexicana desde sus oficinas en la Ciudad de México, enfocándose principalmente en empresas y personas físicas con actividad empresarial, de casi todos los sectores y estados del país.

Historia

Inventa Leasing inicia operaciones en octubre de 2018, bajo el enfoque del otorgamiento de arrendamientos a personas morales, personas físicas y personas físicas con actividad empresarial.

Inventa Leasing es parte de Inventa Financial Services (Inventa Equity Holding, S.A.P.I. de C.V.), un grupo de empresas constituidas con el propósito de identificarse como un aliado estratégico para sus Clientes, contribuyendo a que estos puedan alcanzar sus objetivos de negocio y apoyándolos con sus necesidades de financiamiento.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre del 2025 la estructura accionaría de Inventa Leasing se encuentra conformado por:

Nombre	Total de Acciones	Monto Total de Capital	%
Inventa Equity Holding, S.A.P.I. de C.V.	179,834	\$179,834,000.00	100.00%
TOTAL	179,834	\$179,834,000.00	100.00%

Consejo de Administración y Gobierno Corporativo

Para efectos de regular el adecuado funcionamiento y desarrollo de su negocio, Inventa Leasing ha establecido un gobierno corporativo constituido por el consejo de administración y 6 comités que se describen a continuación:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Consejo de Administración

Consejero	Cargo en Consejo	Experiencia
Eugenio Ramírez Llano	Presidente	+17 años
Daniel Kogan Berger	Secretario	+16 años
Víctor Fernando Herrera Prats Bravo Ahúja	Tesorero	+27 años
Álvaro Cortina Kalb	Vocal	+27 años
Andrés Ramírez Llano	Vocal	+15 años

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ricardo Brockmann Lozano	Vocal	+44 años
Luis Simón Patiño	Vocal	+17 años
Vicente Gutiérrez Mayo	Independiente	+26 años
Francisco Eugenio Ramírez Mancera	Independiente	+43 años
Patricia Tony Meadow	Independiente	+51 años
Gerardo Domínguez Gómez	Comisario	+31 años

Organigrama

La estructura organizativa de Inventa Leasing, a diciembre de 2025, se encuentra conformada por 22 colaboradores divididos en cuatro direcciones, Dirección Legal, Dirección de Operaciones, Dirección de Finanzas y Dirección Comercial, gracias a que forman parte de un grupo se complementan con áreas periféricas, lo cual hace más completa y eficiente su operación.

Equipo Directivo

Inventa Leasing cuenta con un equipo directivo con amplia capacidad profesional, así como conocimientos en más de 15 años de experiencia promedio relacionados con la prestación de servicios en el sector financiero. Dicho equipo directivo tiene la responsabilidad de llevar la dirección y estrategia de Inventa Leasing, asegurando un lineamiento y escalamiento adecuado, manteniendo canales de comunicación, aprobando planes de remediación, realizando seguimiento a riesgos y manteniendo la transparencia del negocio.

El equipo directivo de Inventa Leasing se compone de los siguientes directivos clave:

- Eugenio Ramírez Llano. *Chief Executive Officer*. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana con especialidad en Derecho Corporativo y Financiero. Diplomado para la Certificación de Oficial de Cumplimiento y de Finanzas Corporativas por parte del ITAM. Cuenta con alrededor de 14 años de experiencia en el sector y es consejero de diversas distribuidoras automotrices en México.

- Mónica Roxana Hernández Robles. *Chief Compliance and Legal Officer*. Licenciada en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana. Cuenta con la certificación de materia de PLD y FT, como también un Diplomado en Derecho Bancario y Financiero por parte del ITAM. Cuenta con alrededor de 13 años de experiencia en el sector y 30 años de experiencia profesional.
- Juan Pablo de Pedro Martínez. *Chief Financial Officer*. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Cuenta con un Diplomado en Finanzas Corporativas por el ITAM y Cursos en Análisis de Crédito y AMSOFAC. Cuenta con la figura III de la AMIB, como asesor en estrategias de inversión y experiencia en banca de inversión. Cuenta con alrededor de 12 años de experiencia en el sector.
- Juan Mari Celorio Fernández. *Chief Operational Officer*. Licenciado en Economía por la Universidad Anáhuac. Cuenta con un Diplomado en Liderazgo Empresarial y una Certificación en Asesores de Inversión por la AMIB. Cuenta con alrededor de 10 años de experiencia en el sector.

Inventa, sus fortalezas (Diferenciadores de Mercado)

Inventa Leasing cuenta con diversas fortalezas torales, que le permiten ser competitiva y distinguirse de los otros participantes del mercado:

- El Consejo de Administración de Inventa juega un papel fundamental en la toma de decisiones estratégicas de la empresa. Sus miembros, con una sólida experiencia en diferentes sectores y conocimiento en materia financiera, orientan a la compañía.
- Desde su inicio, Inventa Leasing ha trabajado en el fortalecimiento de su gobierno corporativo. Además del Consejo de Administración, la empresa cuenta con 7 comités para la toma de decisiones: Riesgo, Estrategia, Fondeo, Crédito, Cobranza y Finanzas. Los procesos de la empresa se encuentran debidamente documentados y cuentan con un Área de Auditoría Interna.
- Inventa Leasing cuenta con un equipo experimentado y capacitado para administrar y operar la arrendadora. Además, al ser parte de un grupo, se complementa con áreas periféricas, como Recursos Humanos y *Compliance*, que brindan servicio a todas las empresas del grupo, lo que permite una eficiencia en costos al compartir estas áreas.
- Debido a la diversidad de giros en las empresas de Inventa, como factoraje, descuento vía nómina, crédito PYME, arrendamiento y seguros, Inventa Leasing cuenta con un aprendizaje cruzado que le mantiene informado sobre los acontecimientos del mercado financiero en general, conocimiento que puede aplicar en las decisiones y los comités.
- A lo largo de sus años de operación, Inventa Leasing ha fondeado sus operaciones de arrendamiento principalmente a través de Inventa Finance, que a su vez se fondea a través de un esquema sofisticado diseñado por Inventa para administrar los recursos proporcionados por sus Friends & Family, quienes confían en Inventa debido a su historial de pagos impecable y su transparencia.
Se proporcionan informes trimestrales a los fondeadores detallando el desempeño y rendimiento de Inventa durante el periodo.
- A pesar de ser una empresa joven, Inventa Leasing siempre ha enfocado en la calidad de la originación y el seguimiento riguroso de la administración y cobranza de sus activos, como se refleja en sus niveles de cartera vencida y su análisis de cosechas históricas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Los activos están equipados con un GPS que permite el seguimiento en tiempo real y la programación de alertas ante comportamientos inusuales o no permitidos por parte de los arrendatarios.
- Mantienen relaciones con diversos grupos de distribuidores automotrices para la originación de sus activos.
- Se implementó un Fideicomiso Maestro de Cobranza para centralizar la recepción de la cobranza de todas las operaciones de arrendamiento, lo que ha mejorado la eficiencia operativa y la identificación de flujos.

El Negocio de Inventa

Inventa Leasing proporciona principalmente soluciones de arrendamiento puro para pequeñas y medianas empresas y personas físicas con actividad empresarial conforme a las características listadas a continuación:

Monto	Entre \$50,000.00 y \$50,000,000.00.
Plazo	De 6 a 60 meses.
Tasa	Tasa de Interés ordinaria mínima del 20% anual, con una tasa de interés moratoria del 4.0% mensual.
Periodicidad de Pago	Pagos fijos mensuales.
Comisión	Comisión por apertura entre 1.0% y 3.5% más IVA sobre el monto del financiamiento a otorgar.
Otras Condiciones	Deben contar con un seguro contratado y vigente a lo largo del arrendamiento, y en el caso particular de vehículos deben contar con un dispositivo de geolocalización instalado, esto previo a la entrega del mismo.

Originación de los Activos

Inventa Leasing origina sus contratos de arrendamiento principalmente mediante promotores internos, intermediarios externos, vendedores y redes sociales, a continuación, se describen los pasos del proceso de otorgamiento de un arrendamiento.

1. Se pueden identificar nuevas solicitudes a través de redes sociales, correo electrónico o por vía electrónica, como también se pueden identificar clientes potenciales haciendo referencia al portafolio propio de prospectos que puede llegar a tener cada promotor.
2. Se contacta al prospecto, identificando sus necesidades, se programa una visita ocular y se solicita la documentación requerida.
3. Una vez que se entrega la documentación, se valida y se integra a un expediente para que se lleve a revisión con el coordinador comercial.
4. Se empieza el análisis de operación, el cual consiste en un análisis de cumplimiento, un análisis legal y de crédito.
5. Se integra a un estudio de crédito para su validación con el director de crédito y así se reúne el pre-comité de Crédito, se revisa la información para poderse presentar ante el comité de crédito, en donde se evalúa el caso con sus características específicas (monto del arrendamiento, tasa, propuesta de términos y condiciones, entre otros).
6. Una vez aprobado el arrendamiento, se notifica al cliente para confirmar la operación e iniciar con los trámites de formalización.
7. Finalmente, una vez que se confirme el pago inicial, se elaboran los documentos para firma y se gestiona con el administrador de activos la compra del activo y sus complementos. Se firma el contrato

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

8. entre Inventa Leasing y el cliente y se realiza la entrega del activo.

Estrategia Comercial

La fuerza de ventas de Inventa Leasing está conformada por gerentes y ejecutivos de venta, bajo la gestión del director comercial. De igual manera, a la estructura comercial se integra el gerente de selección (*onboarding*) con el objetivo principal de dar atención a las oportunidades que se generan a través de los canales digitales.

Con el objetivo de incrementar la colocación del arrendamiento automotriz se han establecido alianzas con agencias de coches. En lo que respecta al arrendamiento de otro tipo de activos, diferentes a vehículos, se busca tener convenios con terceros que favorezcan la colocación y gestión adecuada de los activos asociados al arrendamiento. Adicionalmente, durante el proceso de originación de los Activos, Inventa Leasing realiza consultas a Buró de Crédito en relación con los Arrendatarios.

Se tienen implementadas estrategias de mercadotecnia digital para dar impulso a la colocación del arrendamiento, utilizando la página web y redes sociales para presentar campañas e incrementar la atracción de nuevos clientes potenciales. Esta estrategia se lleva con el apoyo de una agencia especializada.

Identificación de Transacciones e Integración de Expedientes

Todos los expedientes se encuentran ordenados e identificados por número de arrendamiento y nombre del Arrendatario. En caso de que un Arrendatario solicite un nuevo Arrendamiento se debe integrar un nuevo expediente y los anexos correspondientes.

Los expedientes se encuentran resguardados en un área de acceso restringido, estando documentado quien tiene acceso a los mismos.

- El espacio cuenta con las condiciones de seguridad (control de acceso), vigilancia (CCTV) y protección (contra fuego, contra agua, contra robo) adecuadas para mantener la integridad de los documentos.
- Los documentos de valor (pagarés, contratos) se encuentran resguardados por separado del expediente de Arrendamiento, para mayor seguridad.

Adicionalmente todos los expedientes se encuentran digitalizados.

Administración de Activos

Inventa Leasing cuenta con profesionales con experiencia que aportan su conocimiento sobre los activos, valuación y determinación de los valores residuales para un amplio rango de productos, que permiten a Inventa Leasing ofrecer soluciones eficientes a sus clientes. Inventa Leasing se enfoca en el financiamiento de activos que son cruciales para las operaciones de sus clientes, una estrategia que históricamente ha resultado. En los últimos tres ejercicios, no ha habido cambios a las políticas y procedimientos aplicables a las actividades de administración y operación que realizará Inventa Leasing para los Activos.

Seguros

Todos los activos en arrendamiento invariablemente deben contar con una póliza de seguro vigente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante la formalización del Contrato de Arrendamiento se le proporciona al Arrendatario la copia de la póliza de seguro y todos los datos requeridos para reportar algún siniestro que corresponda estar cubierto por el seguro contratado.

La renovación de los seguros contratados se realiza de conformidad a la vigencia de la póliza, lo establecido en el Contrato de Arrendamiento y lo acordado con el cliente, en referencia al pago de esta (financiado o anual). Respecto a los casos en los que la gestión para la renovación corresponda al cliente, se le solicita su renovación la cual deberá cumplir con las condiciones y cobertura así establecida por Inventa Leasing.

Administración

En lo que se refiere a los aplicativos, Inventa Leasing trabaja con:

- Intelligential, Un sistema de originación y administración de cartera el cual utilizan para el registro y control de las oportunidades y les permite dar un seguimiento hasta su formalización, les genera estados de cuenta, reportería, sistemas de cobranza y entrega de información a Buró de Crédito.
- Oracle Netsuite, un sistema de administración, tesorería y contabilidad.
- ClickBalance, un sistema de emisión y timbrado de facturas.
- Tecnocontrol, un sistema de rastreo y control de unidades en tiempo real.

Adicionalmente, Inventa Leasing utiliza las siguientes herramientas tecnológicas:

- Ekatena, un sistema de predicción de riesgos y seguimiento de clientes.
- Cisco Meraki, un sistema de ciberseguridad.
- Amazon Web Services, un sistema de resguardo de información.
- Power BI.
- Microsoft Teams.
- Prevención de lavado, soluciones para la prevención de lavado

Facturación

Los conceptos de facturación deben corresponder al servicio de arrendamiento exclusivamente.

Toda factura emitida al cliente se genera y se envía, a más tardar el 7º día hábil de cada mes, al correo electrónico así proporcionado por éste, adjuntando los archivos tanto en formato PDF como XML.

Pagos e Identificación de Pagos

Durante el proceso de formalización con el cliente, o finalizando éste, el gerente de Arrendamiento debe confirmar con el cliente los mecanismos y medios de pago, así como el uso de la referencia (número de arrendamiento) para que se agilice la identificación y aplicación del pago.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Se cuenta con un Fideicomiso Maestro de Cobranza en el cual se recibe la cobranza de las operaciones de Arrendamiento para hacer más eficiente la operación e identificación de los flujos.

El administrador de cartera se encarga de monitorear constantemente en el reporte de movimientos bancarios los pagos por conceptos de arrendamiento, para su vinculación con contratos y aplicación en el sistema de Arrendamiento.

Se lleva a cabo un reporte de movimientos bancarios en una ubicación compartida (drive) establecida para tal efecto, siendo de manera diaria y con la recurrencia (múltiples actualizaciones en el transcurso del día) que así determine la alta dirección de Inventa Leasing.

En lo que se refiere a los depósitos no identificados, el administrador de cartera:

- Cuando el depósito coincida con el monto exacto de pago del periodo de una renta, se debe contactar al cliente y confirmar con él la transferencia. De igual manera, se solicita el comprobante de depósito o transferencia para poder así realizar la aplicación de pago.
- Integra y mantiene actualizado el listado de depósitos no identificados.
- Al cierre del mes, el 2º día hábil, se entrega el listado de todos los depósitos no identificados al gerente de cobranza para que los considere al momento de realizar las actividades de cobranza y en caso de que algún cliente le reporte el pago.
- Reporta al director de administración y finanzas todos los depósitos no identificados al cierre del mes, tanto del periodo actual como de los anteriores, para que se establezca el plan de acción con respecto a estos.

Procedimiento de Cobranza

El procedimiento de cobranza se hace de la siguiente manera:

1. En la fecha de pago, en el reporte de cartera se identifican contratos con adeudos y en su caso, se inician gestiones de cobranza administrativa.
2. Si el pago no es confirmado y si no se llega a un convenio de pago se escala ese caso con el gerente de cobranza.
3. El gerente de cobranza identifica casos con más de 15 días de atraso y se continua el proceso de cobranza administrativa, en caso de que no se genere la recuperación del adeudo se prepara y se presenta el caso al comité de cobranza.
 - Todos los casos que no tengan un pago puntual y completo deberán ser reportados en el comité de cobranza para que se determinen las acciones a seguir. En este se presentan todos los casos de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial.
4. Se definen las acciones a seguir en la bitácora de cobranza.
5. Después de 90 días, se inician gestiones de cobranza extrajudicial para formalizar y dar seguimiento al convenio de pago.
6. Después de 180 días, se inicia el proceso de cobranza judicial, y en caso de no recuperar el adeudo se genera un dictamen de incobrabilidad donde se presentará al director general el caso.
7. Finalmente, se autoriza el quebranto del crédito y se genera la póliza contable correspondiente

Proceso de Recuperación

El director general es el único funcionario facultado para autorizar las acciones de recuperación de algún activo como parte de las estrategias de cobranza, siendo de igual manera, quien determine los mecanismos y asigne al responsable para ejecutar dicha recuperación.

Una vez recuperado el activo, a través del administrador de activos y bajo la supervisión del gerente de Arrendamiento se debe realizar la evaluación sobre el estado físico del activo e integrarse el dictamen del activo en arrendamiento al expediente.

El comité de cobranza conforme lo detallado en el dictamen debe establecer las acciones a seguir en referencia a éste. Dichas acciones podrán considerar la reparación, venta, integrar como equipo de trabajo/vehículo utilitario o cualquier otra que se considere pertinente.

Política de Creación de Reservas

La política para el cálculo de la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios está basada en la Normas Internacionales de Información Financiera 9 (IFRS 9 por sus siglas en inglés) publicada por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que menciona que todos los instrumentos financieros inicialmente son medidos a valor razonable y se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Pérdida Esperada} = \text{Probabilidad de incumplimiento} * \text{Severidad de la pérdida}$$

En donde la Probabilidad de Incumplimiento se calcula considerando:

- (1) La historia en Inventa Leasing asociada al Cliente, tomando como referencia si ha incumplido en el pasado por más de 90 días,
- (2) el tipo de activo vinculado al arrendamiento enfocado, esto al nivel de experiencia de Inventa Leasing para la gestión de estos, siendo que ésta se encuentra actualmente en vehículos,
- (3) El nivel de riesgo asociado al Cliente, tomando como referencia la calificación del paramétrico que fue asignada al contrato como parte del análisis realizado durante el proceso de análisis y otorgamiento,
- (4) el sector o la industria relacionado con el riesgo asociado a la actividad económica a la que el arrendamiento pertenece,
- (5) el nivel de avance del contrato, es decir las rentas totales que ya se han cubierto con relación a las rentas totales establecidas en el Contrato de Arrendamiento.

Para obtener la Severidad de la Pérdida se considera: la diferencia entre (1) el valor de mercado, siendo este el monto pendiente estimado al que se podría vender el bien arrendado una vez recuperado a la fecha del cálculo de la Estimación preventiva para riesgos crediticios; y (2) el monto por cobrar, siendo este el total de las rentas devengadas no cobradas y las rentas por devengar más el valor residual.

El Administrador Sustituto

En caso que ocurra un evento que, en términos del Contrato de Administración dé lugar a la sustitución del Administrador respectivo, dicho Administrador podrá ser sustituido, en su calidad de administrador. Si el Administrador es sustituido o si éste renuncia a su encargo, se designará a un Administrador Sustituto para que lo reemplace. Una vez designado, el Administrador Sustituto tendría, sujeto al convenio que se celebre con el mismo, sustancialmente las mismas obligaciones y responsabilidades que tenía el Administrador antes de su sustitución. El Contrato de Administración prevé que el Administrador Sustituto debe reunir ciertas características, como por ejemplo; ser una entidad de reconocido prestigio, que su negocio incluya la administración de activos financieros similares a los Activos, que cuente con cierta calificación como administrador de activos otorgada por alguna Agencia Calificadora o que reúna ciertos niveles de capacidad técnica y económica o que el mismo Administrador Maestro actúe como administrador sustituto. El Contrato de Administración prevé que el Administrador permanezca en funciones hasta la fecha que surta efectos la sustitución.

El Administrador Maestro

El Fiduciario y el Fideicomitente celebraron un Contrato de Administración Maestra con el Administrador Maestro. Las funciones del Administrador Maestro se enfocarán principalmente en supervisar y vigilar que los recursos derivados de la Cobranza recibidos al amparo de los Derechos aportados al Patrimonio del Fideicomiso hayan sido acreditados a las Cuentas del Fideicomiso, constatar selectivamente la existencia y adecuada integración de los Expedientes de los Activos que se aporten al patrimonio del fideicomiso y la elaboración de los reportes correspondientes.

La Contraparte

La Contraparte es aquella institución con la que se contratará la Operación de Cobertura y que estará obligada a realizar pagos al amparo del mismo al Patrimonio del Fideicomiso en aquellos supuestos previstos en los documentos en que conste la Operación de Cobertura. La Contraparte tendrá, frente al Fiduciario y al Fideicomiso, todos los derechos que le corresponden al amparo de los Documentos de la Emisión y podrá ejercer dichos derechos contra el Fiduciario o el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos de los mismos. La Contraparte no asume responsabilidad alguna salvo por la expresamente asumida en los términos de la Operación de Cobertura y únicamente frente al Fiduciario en su carácter de contraparte de los mismos. La Contraparte no tendrá responsabilidad alguna frente a los Tenedores o el Representante Común.

Los Arrendatarios

Los Arrendatarios de los activos que sean aportados al Fideicomiso son las personas morales y físicas que celebran Arrendamientos con Inventa Leasing con el propósito de adquirir o arrendar Equipo al amparo de Arrendamientos. Únicamente se divulgará información acerca de los Arrendatarios en aquellos casos en los que se requiera conforme a la Legislación Aplicable.

Representante Común

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (por causahabencia CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), actúa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. El Representante Común tendrá todas aquellas obligaciones establecidas en el título que documenta los Certificados Bursátiles y en el Contrato de Fideicomiso y que se señalan en el presente Reporte Anual.

Comité Técnico

El Fideicomiso no contará con un comité técnico. Para todo lo relacionado con el depósito, transferencia o distribución de los recursos del Fideicomiso, el Fiduciario actuará de conformidad con las instrucciones de quien, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, esté autorizado al efecto, que podrán ser el Fideicomitente, el Administrador, un administrador sustituto o el Representante Común y para los efectos precisos establecidos en dicho Contrato de Fideicomiso.

Intermediario Colocador

Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. actuó como intermediario colocador.

Vehículo de Pago

Inventa Leasing ha implementado un Vehículo de Pago consistente en el Contrato de Fideicomiso Maestro que tiene por objeto establecer un mecanismo conforme al cual la Cobranza de Activos sea separada del patrimonio de Inventa Leasing para todos los efectos legales y se facilite la administración de los recursos que se depositen en las Cuentas Concentradoras del Fideicomiso

Maestro para, entre otras, direccionar dichos recursos a los fideicomisarios correspondientes conforme a los procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso Maestro. El Contrato de Fideicomiso Maestro se encuentra inscrito en el Registro Único de Garantías Mobiliarias con el número de garantía 23454613.

Inventa Leasing, al amparo del Contrato de Administración, actuará como administrador de los recursos que se depositen en las Cuentas Concentradoras del Fideicomiso Maestro. Adicionalmente, el Administrador Maestro del Fideicomiso Maestro, mediante un contrato de administración maestra, llevará a cabo la supervisión y vigilancia de la actuación de Inventa Leasing respecto del cumplimiento de sus obligaciones como administrador al amparo del Contrato de Fideicomiso Maestro y dicho contrato de administración.

Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras expresadas en miles de pesos)

	2025	2024	2023
ACTIVO			
Activo a corto plazo:			
Equivalentes de efectivo	145,394	56,742	106,366
Impuestos retenidos	-	270	17
Total del activo a corto plazo	145,394	57,012	106,383
Activo a largo plazo:			
Derechos al cobro	239,729	187,501	182,145
Total del activo a largo plazo	239,729	187,501	182,145
Total de activos	385,123	244,513	288,528
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo a corto plazo:			
Acreedores diversos	4,588	58	3988
Total de pasivo a corto plazo	4,588	58	3988
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios tenedores de certificados bursátiles	380,535	244,455	284,540
Total pasivo y patrimonio	385,123	244,513	288,528

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estado de Resultados
al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras expresadas en miles de pesos)

	2025	2024	2023
Intereses ganados en inversiones y otros	12,166	5,702	1,193
Pago de intereses a inversionistas y otros	52,465	42,829	3,988
Margen financiero	-40,299	-37,127	-2,795
Gastos de emisión y colocación	-	-1810	
Gastos generales y de administración	-23,621	-2,958	-10,855
Total de gastos	-23,621	-2,958	-12,665
Resultado integral del periodo	-63,920	-40,085	-15,460

Factores de riesgo:

Los posibles inversionistas deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Reporte Anual, el Prospecto de Colocación y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación y, en su caso, aquellos que se incluyan en cualquier Suplemento. La siguiente sección no describe todos los riesgos de una inversión en los Certificados Bursátiles. Cada Suplemento podrá incluir la descripción de riesgos adicionales que sean particulares a una Emisión. Existen riesgos e incertidumbres que no se conocen o que no se considera que sean relevantes en este momento. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación y aquellos que, en su caso se incluyan en un Suplemento, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa al patrimonio del Fideicomiso respectivo, al Fideicomitente, al

Administrador, o la capacidad del Fiduciario de realizar pagos respecto de los Certificados Bursátiles y el valor, liquidez y posibilidad de recibir pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Factores de Riesgo relacionados con los Fideicomisos.

El patrimonio de los Fideicomisos será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles

La única fuente de pago de los Certificados Bursátiles que correspondan a cada Emisión serán los Activos, y demás bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso respectivo. Dichos Activos y bienes consistirán principalmente en derechos de cobro derivados de Arrendamientos, en aquellas cantidades derivadas de la cobranza de dichos derechos de cobro, en reembolsos o recursos de seguros, entre otros. Los Fideicomisos podrán no contar con garantía adicional alguna susceptible de ejecución, por lo que su capacidad de pago podría depender, en su totalidad, de la recepción por parte del fiduciario del Fideicomiso respectivo, de la Cobranza de los Activos aportados al patrimonio de dicho Fideicomiso.

En la medida en que los Activos y demás bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso respectivo no sean suficientes para realizar el pago de las cantidades debidas conforme a los términos de los Certificados Bursátiles, los Tenedores no recibirán los pagos correspondientes o bien, tendrían que esperar un plazo adicional para recibirlos. En dichos casos, los Tenedores podrán tener ciertos derechos, incluyendo el de promover la venta de los Activos respectivos en aquellos supuestos que se determinen en los Documentos de la Emisión correspondientes. Si los Tenedores optan por enajenar o transmitir de forma onerosa los Activos que respalden una Emisión, en las circunstancias limitadas previstas, los recursos provenientes de dicha enajenación o transmisión onerosa podrían ser insuficientes para pagar los Certificados Bursátiles correspondientes.

Adicionalmente, aquellos recursos que integren el patrimonio de cada Fideicomiso habrán de ser aplicados precisamente de conformidad con la cascada de pagos y de acuerdo al orden de prelación previsto en el Contrato de Fideicomiso respectivo. En virtud de lo anterior, los pagos de intereses y de principal podrán estar subordinados al pago de otros conceptos (incluyendo gastos de mantenimiento);

Los Certificados Bursátiles no constituirán obligaciones de pago a cargo del Fideicomitente, del Fiduciario, del Administrador, del Intermediario Colocador, del Agente Estructurador o del Representante Común, y los Tenedores no tendrán acción alguna en contra de cualquiera de ellos en relación con dichos pagos., aún en los casos de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Fideicomitente o del Administrador al amparo de los Documentos de la Emisión.

La transmisión de los activos al Fideicomiso podría estar sujeta a ataques por parte de terceros

El Fideicomitente y el Fiduciario llevarán a cabo aquellos actos que resulten necesarios conforme a la Legislación Aplicable para prever que la aportación de los Activos al Fideicomiso que corresponda sea válida, exigible y surta efectos, tanto entre Inventar Leasing y el Fiduciario, como frente a terceros. Dichos actos necesarios podrán incluir la celebración de los contratos, convenios y demás documentos ante fedatario público, la inscripción de dichos documentos en los registros públicos o privados correspondientes, así como la entrega de notificaciones a los Arrendatarios al amparo de los Activos. Adicionalmente, se llevarán a cabo aquellos actos necesarios conforme a la Legislación Aplicable para evitar cualquier posible daño al patrimonio del Fideicomiso respectivo derivado de reclamaciones de terceros. Sin embargo, en la medida en que se determine que dichos actos no son suficientes para cumplir con dichos objetivos legales o bien, se decreta su nulidad o invalidez, terceras partes, incluyendo acreedores del Fideicomitente, podrían adquirir derechos sobre los bienes que integran el patrimonio de algún Fideicomiso, los cuales podrían conllevar a que dichos terceros tengan mejor derecho que el Fiduciario sobre los mismos y, por ende, que los Tenedores.

Adicionalmente, y no obstante que para cada Emisión se establecerán Criterios de Elegibilidad con los que deberán de cumplir los Activos para formar parte del patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y que incluirán, sin limitar, que dichos Activos se encuentren libres de gravámenes, podrían existir gravámenes o limitaciones de dominio sobre los Activos aportados que sean desconocidos para el Fideicomitente. Asimismo, existe el riesgo de que se determine que la aportación de los Activos al Fideicomiso no fue válida frente a los Arrendatarios respectivos, por lo que el Fiduciario podría verse impedido para exigir o demandar a los Arrendatarios los pagos al amparo de los Arrendamientos si dichos Arrendatarios ya han realizado dichos pagos directamente a Inventa Leasing. Cualquiera de dichos escenarios podría reducir el monto de los recursos disponibles en el patrimonio del Fideicomiso respectivo para realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Tribunales mexicanos han mostrado inconsistencias respecto de la interpretación de la validez de transmisiones de activos a fideicomisos.

El poder judicial mexicano ha sido inconsistente en sus determinaciones respecto de la validez de transmisiones de activos a fideicomisos. Si bien, algunos jueces y tribunales han reconocido la validez de dichas transmisiones y la propiedad fiduciaria respectiva, aún en el contexto de quiebra o concurso mercantil del fideicomitente o aportante respectivo, resoluciones recientes de tribunales mexicanos han negado la eficacia de transmisiones de activos futuros en el contexto de operaciones fiduciarias. En particular, durante 2016, un Tribunal Colegiado de Circuito sostuvo que, ante el concurso mercantil de un comerciante, los derechos de cobro sobre remuneraciones futuras que hayan sido cedidos previo a dicho concurso mercantil, no se entienden transmitidos al patrimonio de un fideicomiso y son parte de la masa concursal. No obstante a que el criterio antes mencionado no constituye jurisprudencia ni un criterio vinculante u obligatorio para autoridad alguna y, además, fue emitido al amparo de un caso concreto, no puede asegurarse que, de ser cuestionada la transmisión de los Activos al Fiduciario respectivo, un juez o tribunal no aplicaría criterios judiciales similares o consistentes con dichas resoluciones recientes y que por lo tanto la transmisión sea afectada negativamente, inclusive su nulidad.

La modificación al régimen fiscal al que se encuentra sujeto el Fideicomiso podría afectar el patrimonio del Fideicomiso correspondiente.

Conforme a las disposiciones en materia fiscal vigentes a la fecha del presente Prospecto, se contempla que los Fideicomisos no estarán sujetos a cargas de carácter impositivas o impuestos que pudieran afectar el patrimonio del Fideicomiso respectivo o que pudiese resultar en cargas o gastos fiscales para el Fideicomiso. En el supuesto que se modifiquen las disposiciones fiscales vigentes o su interpretación, resultando en la imposición de obligaciones fiscales a los Fideicomisos, el Fiduciario podría verse incapacitado para cumplir con dichas obligaciones fiscales. Asimismo, los bienes que integren el patrimonio de los Fideicomisos podrían ser utilizados para pagar dichos impuestos, derechos o contribuciones, lo cual podría resultar en una disminución en los recursos disponibles para cubrir los pagos de intereses y de principal conforme a los Certificados Bursátiles, lo que afectaría su validez y liquidez o los flujos disponibles para hacer pagos al amparo de los mismos.

La disminución en la tasa del impuesto al valor agregado pagadero por los Arrendatarios podría reducir la cobranza y afectar de forma adversa la capacidad de los Fideicomisos para realizar los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

El Fideicomitente aportará al patrimonio del Fideicomiso respectivo Activos, que podrán o no incluir el pago de montos correspondientes al impuesto al valor agregado pagadero por el Arrendatario; por lo que los montos que corresponden a dicho impuesto formarán parte de la Cobranza. El Arrendatario tiene la obligación de enterar a las Autoridades Gubernamentales tributarias correspondientes dicho impuesto al valor agregado con cargo a recursos propios. Si en cualquier momento durante la vigencia de una Emisión, la tasa del impuesto al valor agregado al amparo de pagos realizados por los Arrendatarios es reducida y, por ello, los Arrendatarios realizan pagos menores a los esperados al Fideicomiso que corresponda, la Cobranza disponible para dicho Fideicomiso podría resultar menor y los Tenedores podrían no recibir el monto total de los pagos de intereses o capital de los Certificados Bursátiles.

Llevar a cabo la venta del patrimonio de los Fideicomisos podría resultar difícil.

En aquellos casos previstos respecto de cada Emisión, si los Certificados Bursátiles respectivos se dan por vencidos anticipadamente, los Tenedores podrían solicitar que el Fiduciario enajene o transmita de manera onerosa los Activos respectivos en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso y en el Título correspondiente y, en algunos casos, simplemente que todos los flujos del Fideicomiso sean utilizados para su pago, pero sin tener derecho a llevar a cabo venta alguna. Si los Tenedores instruyen al Fiduciario para actuar en ese sentido, la venta de los activos podría ser difícil de implementar, entre otros, por ausencia de un mercado líquido. Si los activos respectivos no pueden ser vendidos, o la venta se lleva a cabo a descuento, el Fiduciario podría ser incapaz de pagar los Certificados Bursátiles correspondientes en su totalidad, lo que afectaría a los Tenedores adversamente.

La inversión de los recursos líquidos con que cuente cada Fideicomiso podría resultar en rendimientos menores a los rendimientos de los Certificados Bursátiles que correspondan

Conforme a los términos de los Fideicomisos, los recursos que se mantengan en el patrimonio del Fideicomiso respectivo serán invertidos en determinados valores y los recursos que se generen como resultado de dichas inversiones serán utilizados para efectos de las Emisiones, incluyendo para realizar pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles. Tratándose de Emisiones que cuenten con un mecanismo de revolvencia, el monto de dichos recursos líquidos puede ser relevante. En la medida que la cantidad de recursos líquidos que deban invertirse sea un monto relevante y los rendimientos generados por las inversiones sean menores de los estimados o sean menores a los rendimientos generados por los Certificados Bursátiles, los recursos integrantes del patrimonio del Fideicomiso respectivo que se encuentren disponibles para cubrir los pagos de intereses y principal debidos conforme a los Certificados Bursátiles correspondientes podrían ser insuficientes para dichos propósitos, lo que podría afectar adversa y significativamente a los Tenedores.

La imposibilidad de adquirir Activos adicionales durante cualquier periodo de revolvencia podría afectar el patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Según se describe en el presente Prospecto, podrán realizarse Emisiones que contemplen un periodo durante el cual el Fideicomitente tenga la posibilidad de aportar, y el Fideicomiso de adquirir, Activos adicionales a los inicialmente aportados para la Emisión que corresponda. Dichos esquemas permiten la revolvencia en los Activos que respaldan las Emisiones respectivas. En virtud de lo anterior, en el caso que durante el periodo de revolvencia correspondiente no sea posible realizar la adquisición de los Activos adicionales, ya sea por la falta de generación de Arrendamientos o por cualquier otra causa, los recursos disponibles para llevar a cabo dicha adquisición se podrían invertir o, según sea el caso, utilizar para amortizar los Certificados Bursátiles, entre otras finalidades. En el caso que dichos recursos tuvieran que utilizarse para amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, la amortización total de los mismos podría concluir antes del vencimiento final programado de los mismos. Adicionalmente, podrían preverse usos distintos para dichos recursos líquidos.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada Emisión no tendrán recurso frente a los Fideicomisos que correspondan a otras Emisiones.

Cada Emisión realizada al amparo del Programa la realizará el Fiduciario en su carácter de fiduciario de un Fideicomiso en particular. Los Certificados Bursátiles únicamente tendrán recurso frente al Fideicomiso que emita dichos Certificados Bursátiles y no tendrán recurso alguno respecto de los activos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso de otros Fideicomisos constituidos al amparo del Programa. Aún en el caso de que dos o más Emisiones se realicen al amparo de un mismo Fideicomiso, de conformidad con el Artículo 64 de la LMV, los recursos que correspondan a cada Emisión solo podrán ser destinados al cumplimiento de las obligaciones de la Emisión respectiva, sin que puedan ser utilizados para el cumplimiento de obligaciones bajo series distintas, aún en el caso de quiebra, resolución bancaria o concurso mercantil del Fiduciario.

Deficiencias en la operación de los Fideicomisos podrían afectar al patrimonio de los Fideicomisos respectivos o resultar en incumplimientos al amparo de los Certificados Bursátiles correspondientes.

El Fiduciario y el Administrador tendrán que cumplir ciertas funciones y obligaciones previstas en la Legislación Aplicable para promover el adecuado funcionamiento de los Fideicomisos, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información (incluyendo periódica), procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Omisiones, errores o actos negligentes o incumplimiento estricto de obligaciones de cualquiera del Fiduciario o el Administrador en el desarrollo de dichas funciones, derivadas de ineficiencias, problemas tecnológicos, o fallas en controles internos del Fiduciario entre otros, podrían resultar en (i) situaciones adversas en el procesamiento, almacenamiento y transmisión de información (ii) fraudes o robos de personas encargadas de operar el Fideicomiso y, en general, (iii) afectaciones a los Fideicomisos y en retrasos o incumplimientos al amparo de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo de los mismos. Lo anterior podría derivar en disminución de los recursos del Fideicomiso que corresponda o, en general, afectaciones adversas a los Tenedores y el valor de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, el Fiduciario tendrá la obligación de proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público en general, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, así como ciertos eventos relevantes en términos de la Legislación Aplicable. El incumplimiento a la obligación antes señalada podría dar lugar a que la CNBV o la Bolsa apliquen las sanciones correspondientes de acuerdo con la Legislación Aplicable, lo que podría afectar de manera negativa la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV o su listado en la Bolsa.

Los niveles de aforo, la contratación de apoyos de crédito y demás beneficios implementados respecto de las Emisiones podrían ser insuficientes. El otorgante de un apoyo de crédito está sujeto a riesgos de cumplimiento.

Los Fideicomisos al amparo de los cuales se emitan Certificados Bursátiles contemplarán ciertos elementos que buscan incrementar la posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles. Dichos elementos pueden consistir en niveles de aforo, apoyos crediticios (como instrumentos financieros derivados, cartas de crédito, garantías reales o personales), entre otros. Es posible que dichas características o medios sean insuficientes. Tratándose de apoyos de crédito otorgados por una Persona, dichos apoyos conllevan el riesgo de incumplimiento de la Persona que lo haya otorgado. Lo anterior podría resultar en la disminución de los recursos disponibles para realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles correspondientes.

Se espera que los Fideicomisos no cuenten con un comité técnico.

El Fiduciario, al amparo del Fideicomiso que corresponda, actuará de conformidad con las instrucciones de quien, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y de los demás Documentos de la Emisión, esté autorizado al efecto, que podrán ser el Fideicomitente, el Administrador, un Administrador Sustituto o el Representante Común y para los efectos precisos establecidos en dicho Contrato de Fideicomiso. No existe un órgano adicional, como podría ser un comité técnico. Esto podría resultar en que quien sustituya no necesariamente lo haga en interés de los Tenedores, causándoles perjuicios, de manera o no intencional.

Las obligaciones del Fiduciario al amparo de los Fideicomisos no incluyen la verificación independiente de ciertos reportes y cálculos.

Conforme a los términos del Fideicomiso correspondiente el Fiduciario recibirá, ya sea de parte del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o de parte de terceros (incluyendo, en su caso, administradores maestros), ciertos reportes con información relacionada, entre otros aspectos, con los activos, el flujo de recursos de cada una de las cuentas del Fideicomiso, cálculos, saldos, precios, valuaciones, Razones de Aforo, gastos, costos, así como los pagos que deban realizarse al amparo del Fideicomiso; y sin perjuicio de las obligaciones a cargo de los demás participantes en la operación (incluyendo el Fideicomitente, el

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administrador el Representante Común u otros terceros incluyendo administradores maestros, en su caso), el Fiduciario no se encuentra obligado a revisar de manera independiente el contenido de dicha información.

La falta de entrega de información financiera de aquella Persona respecto de la cual exista “Dependencia” de conformidad con la Legislación Aplicable podría tener consecuencias adversas para los Tenedores.

En caso de que se actualicen los supuestos de dependencia parcial de acuerdo con lo previsto por la LMV y la Circular de Emisoras, deberá entregarse la información financiera de la Persona respecto de la cual dependa el cumplimiento de obligaciones de los Certificados Bursátiles. Podría ocurrir que dicha Persona no entregue dicha información o entregue información incompleta o que no se ajuste a lo requerido por la Legislación Aplicable o las Autoridades Gubernamentales competentes. La falta de entrega de información financiera de dicha Persona o la entrega incompleta de la misma podría tener consecuencias adversas para los Tenedores. Asimismo, en caso de que el Fiduciario incumpla con las obligaciones de reporte a su cargo conforme a los Documentos de la Emisión y la Legislación Aplicable, este podría hacerse acreedor a diversas sanciones o multas, incluyendo, sin limitar, la suspensión de listado o el desliste de los Certificados Bursátiles, lo cual podría tener consecuencias adversas para los Tenedores. Salvo que los Documentos de la Emisión prevean lo contrario, la falta de entrega de información financiera de dicha Persona o la entrega incompleta de la misma no generará una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles de cualquier serie.

Tradicionalmente los fiduciarios y representantes comunes han actuado de manera pasiva.

Como consecuencia de posibles responsabilidades, sanciones o multas, así como por el régimen legal aplicable, falta de experiencia, desconocimiento de los Activos o por otras razones, históricamente los fiduciarios y representantes comunes mexicanos no han actuado activamente en defensa de los derechos de los Tenedores o del patrimonio fideicomitado, lo que ha afectado adversamente a Tenedores. Bajo determinados supuestos, dicho comportamiento por parte del Fiduciario o del Representante Común al amparo de cualquier Emisión podría tener un efecto adverso y significativo en los derechos de los Tenedores y en el valor, liquidez y posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Riesgo Operativo de los Fideicomisos Emisores

Existe la posibilidad de que los controles internos de los Fideicomisos o del Fideicomiso Maestro fallen o tengan deficiencias derivadas, entre otras cosas, de errores del Fiduciario respectivo en la operación de cualquiera de dichos fideicomisos, del Administrador Maestro o del Administrador en el procesamiento, almacenamiento y transmisión de la información relacionada con los Activos, fraudes o robos de las personas encargadas de operar cada Fideicomiso, o fallas en la tecnología aplicada para procesar la información relacionada con los Activos. Cualquiera de dichos eventos podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles, y generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores.

Factores de Riesgo relacionados con los activos que formen parte del patrimonio de los Fideicomisos.

El incumplimiento de los Arrendatarios en la realización de sus pagos al amparo de los Activos que se hayan aportado a un Fideicomiso puede afectar el patrimonio del Fideicomiso correspondiente.

Los pagos realizados por los Arrendatarios conforme a los Derechos aportados a los Fideicomisos constituirán la fuente principal de recursos del patrimonio de los Fideicomisos y la fuente de pago exclusiva (con excepción de otros bienes integrantes del patrimonio del Fideicomiso) de los Certificados Bursátiles. El cumplimiento de las obligaciones de los Arrendatarios conforme a los activos respectivos depende de varios factores, incluyendo las condiciones económicas existentes, el tipo de cambio del Peso frente a otras divisas, los niveles de tasa de interés, los índices de productividad y los niveles de desempleo, entre otros, así como de las

circunstancias particulares de dichos Arrendatarios. Cualquier incremento en los niveles de incumplimiento o mora de los Arrendatarios resultará en un retraso o disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal debidos al amparo de los Certificados Bursátiles, y podría resultar en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores. En el caso que debido a dichos incumplimientos, el Administrador tengan que cobrar el pago respecto de dichos Activos por medio de procesos judiciales o de otro tipo, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal debidos al amparo de los Certificados Bursátiles, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores. Si los Arrendatarios incumplen con sus obligaciones conforme a los Derechos, podría darse el caso que el Administrador no pudiera, de forma inmediata, ejecutar cualesquiera garantías que le hubiesen sido otorgadas o recuperar el Equipo arrendado, según sea el caso. Los procesos judiciales, o de otro tipo, para recuperar y ejecutar cualquier garantía o para recuperar un bien arrendado son generalmente largos y requieren la intervención de una autoridad judicial, la cual deberá de emitir una sentencia de ejecución, y podrían resultar en pérdidas para los Fideicomisos y los Tenedores.

Los criterios de elegibilidad que se establezcan podrían no cumplirse a lo largo de la emisión correspondiente.

A efecto de poder formar parte del patrimonio de un Fideicomiso, los Activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad que serán determinados y especificados, respecto de cada Emisión, en el Suplemento correspondiente. Dichos Criterios de Elegibilidad se deberán de cumplir en fechas determinadas, pero no se puede asegurar que los mismos sigan cumpliendo con los mismos con posterioridad a dichas fechas. Los Tenedores asumen el riesgo de que los Activos correspondientes dejen de cumplir con los Criterios de Elegibilidad una vez aportados al patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y que a su vez, de tiempo en tiempo, el Fideicomitente no pueda aportar Activos que cumplan con dichos Criterios de Elegibilidad.

El concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios de los Activos que formen parte de un Fideicomiso puede afectar el patrimonio del Fideicomiso respectivo.

En el caso que uno o más Arrendatarios sean declarados en concurso mercantil o en un procedimiento de insolvencia, según sea aplicable, además de la posibilidad de que caigan en mora en sus obligaciones de pago contraídas con el Fideicomitente, el Arrendamiento respectivo, en su caso, podría, en ciertos supuestos, darse por terminado anticipadamente. Adicionalmente, en dicho supuesto, la recuperación judicial de los saldos adeudados al amparo del Arrendamiento podría retrasarse.

El incumplimiento por uno o más de los Arrendatarios cuyos derechos de cobro representen un porcentaje importante del saldo total de los Activos de un Fideicomiso podría afectar el patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Se espera que ningún Arrendatario represente un porcentaje significativo de los Derechos aportados a un Fideicomiso. Sin embargo, en el supuesto que uno o varios Arrendatarios que representen un porcentaje importante en el saldo total de los Activos aportados a un Fideicomiso, incumplan con sus obligaciones al amparo de los Activos respectivos, el impacto para el patrimonio del Fideicomiso será mayor que el incumplimiento de otros Arrendatarios con una menor participación reduciendo, como resultado, la Cobranza y los recursos disponibles para realizar el pago de los Certificados Bursátiles.

Existen obligaciones del Administrador y del Administrador Maestro que no serán supervisadas o confirmadas por terceros.

El Contrato de Administración y el Contrato de Administración Maestra correspondiente a cada Emisión podrán contener una serie de obligaciones a cargo del Administrador y del Administrador Maestro respecto de la administración de los Activos, la gestión del Fideicomiso, la revisión o supervisión del actuar del Administrador, entre otras. Las actuaciones del Administrador podrán ser objeto, en aquellos casos previstos en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Administración y en el Contrato de Administración Maestra, de supervisión o revisión por parte del Fiduciario, el Representante Común o el Administrador Maestro, o inclusive podrán ser auditadas. Asimismo, las obligaciones del Administrador Maestro podrán ser, en la medida establecida en

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

dichos documentos, objeto de revisión o confirmación. Sin embargo, existen obligaciones que, salvo que sea ordenado específicamente en la medida permitida, no serán objeto de revisión por parte de terceros.

La disminución o variación del valor de Activos o del Equipo podría resultar en una insuficiente recuperación de los derechos de cobro aportados a los Fideicomisos.

Los derechos de cobro que se aporten a los Fideicomisos dependen del valor de los Activos y, estos a su vez, del valor del Equipo cuya adquisición o arrendamiento se financien. En el caso que el valor de dicho Equipo disminuya o sufra variaciones (por cualquier razón), y que se tenga que realizar una recuperación judicial o extrajudicial del mismo, el monto recuperable podría ser menor al esperado, lo que reduciría los recursos disponibles para que el Fiduciario realice los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Cualquier venta de Equipo realizada por los Arrendatarios a terceros actuando de buena fe podría afectar los derechos del Fiduciario respecto del Equipo respectivo.

Se contempla que, conforme al Contrato de Factoraje y Aportación y cada Anexo de Aportación, el Fiduciario tendrá un derecho de propiedad sobre el Equipo arrendado. Sin embargo, en el caso que los Arrendatarios que se encuentren en posesión del Equipo de manera indebida enajenen el mismo a terceros de buena fe, la recuperación de dicho Equipo podría complicarse, lo que podría resultar en afectaciones a los Fideicomisos. De igual manera, se contempla que en caso de que el Equipo arrendado sea vendido, dicha venta podría ocurrir a un valor inferior al valor estimado.

La recuperación del Equipo por parte del Administrador puede resultar difícil.

Ante el incumplimiento de los Arrendatarios, el Administrador podrá buscar la recuperación de pagos vencidos y del Equipo mediante distintas alternativas de reestructura o ejecución según se describe en el apartado “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN” sección “6. Administrador u Operador – Originación de los Activos” de este Prospecto. En la medida en que los procedimientos extrajudiciales de recuperación resulten no ser efectivos, el Administrador puede verse obligado a buscar la recuperación a través de procesos judiciales. De conformidad con la legislación mexicana, acreedores y arrendadores están impedidos de llevar a cabo ciertos actos de recuperación de activos o de su adeudo sin una autorización judicial, por lo que, salvo que el Arrendatario voluntariamente entregue el Equipo, la recuperación del Equipo Arrendado deberá llevarse a cabo a través de un proceso judicial sujeto a las limitaciones y requisitos previstos conforme a la Legislación Aplicable.

Los procedimientos judiciales en México están sujetos a distintas etapas procesales, resultando en muchas ocasiones en procesos largos e ineficientes, pudiendo obligar al Administrador de los Activos a incurrir en gastos significativos, incluyendo gastos de litigio y otros gastos relacionados. El resultado de cualquier procedimiento judicial es incierto y puede ser adverso a los intereses del Emisor. Los Arrendatarios podrán impugnar cualquier resolución dictada en un proceso judicial. Adicionalmente, cualquier deficiencia en los Arrendamientos o en la ejecución de las garantías de los Equipos Arrendados o cualquier otra garantía o la ausencia de la documentación adecuada en los Expedientes podría limitar la efectividad de un proceso judicial. El Fiduciario podría no ser capaz de ejecutar los Activos o recuperar cualquier Equipo o cualquier otra garantía. Además de la incertidumbre y el costo que implica buscar la recuperación del Equipo Arrendado vía judicial, el tiempo de dicho proceso puede impactar el valor de mercado del Equipo y la posibilidad de recuperación, ambos como resultado de la falta de mantenimiento adecuado u obsolescencia del mismo, entre otros.

Estas limitaciones y contratiempos pueden afectar adversamente la cobranza y consecuentemente, la capacidad del Emisor para hacer pagos de los Certificados Bursátiles y por lo tanto, disminuir o retrasar los montos disponibles para realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Obsolescencia tecnológica del Equipo puede reducir el valor de la garantía.

En caso que avances tecnológicos u otros avances similares relacionados con los Equipos, ocasionen que los mismos se vuelvan obsoletos, el valor del Equipo se reducirá. Factores adicionales que pueden afectar al Fiduciario en su capacidad para recuperar el monto total establecido en los Arrendamientos y, en su caso, los valores residuales estimados, incluye la depreciación y el daño o pérdida de cualquier parte del Equipo. El fracaso en la recuperación del monto total debido de conformidad con los Arrendamientos y el valor residual estimado en el momento de originación del Arrendamiento puede resultar en una pérdida para los Tenedores.

La ausencia de seguros contratados respecto del Equipo o los deudores de los derechos de cobro o la insuficiencia de la cobertura respectiva podrían afectar la recuperación al amparo de los Activos.

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente tiene como política que los Arrendatarios contraten seguros de daños sobre el Equipo. No puede asegurarse que dicha práctica continuará en el futuro o que el alcance o la cobertura de dichos seguros sean suficiente. También es posible que por la dificultad de aportar seguros a los Fideicomisos, puedan no realizarse dichas aportaciones. En el caso que el Fideicomitente deje de requerir la contratación de seguros (o modifiquen las políticas o los estándares conforme a los cuales se requiere contratar los mismos) o los mismos no se aporten al Fideicomiso respectivo, la ausencia de cobertura o cualquier limitante a la misma podría afectar la posibilidad de recuperar ingresos en el caso que se susciten eventos que afecten al Equipo, y por ende podrían afectar los recursos disponibles en los Fideicomisos para realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles. Asimismo, no puede asegurarse que la cobertura contratada al amparo de cualquier seguro, en su caso, sea suficiente para reparar el Equipo o para liquidar en su totalidad los pasivos existentes al amparo de los derechos de cobro respectivos. Además, existe el riesgo que reclamaciones solicitadas a aseguradoras sean rechazadas o no sean procesadas con la suficiente celeridad para no afectar a la posibilidad de reparar dichos equipos o liquidar los mencionados adeudos. En el caso que el Fideicomitente no aporte sus derechos derivados de seguros, podría asumir ciertas obligaciones de indemnización a su propio cargo, en el entendido, sin embargo, de que podría no encontrarse en una situación de poder realizar los pagos. Cualquiera de las situaciones descritas con anterioridad podría afectar ya sea a los deudores de los derechos de cobro fideicomitados o a los ingresos del propio Fideicomiso.

Podrían no realizarse auditorías o revisiones respecto de los activos a ser aportados a los Fideicomisos y aquellas que se realicen podrían ser limitadas.

Respecto de cada Emisión, podrá pactarse que se realicen procesos de auditoría, revisión u otros por firmas o Personas especializadas respecto de los activos a ser aportados a los Fideicomisos respectivos en diversos momentos (incluyendo al momento de la aportación inicial y/o de manera periódica posteriormente). Dichos procesos, de pactarse, se limitarán a los procedimientos descritos en cada Suplemento o en los acuerdos celebrados con la firma o Persona que los realice. Dichos procesos serán en cualquier caso limitados en su alcance (pudiendo abarcar temas como revisión de criterios de elegibilidad, integración de expedientes, u otros) y conclusiones. Asimismo, no se puede garantizar que los resultados de tales procesos de revisión o auditoría sean positivos. En aquellos casos en los que no se pacte la realización de auditorías o revisiones, ningún tercero verificaría aspecto alguno (incluyendo temas como cumplimiento con criterios de elegibilidad, integración de expedientes de los activos relacionado con los activos aportados a los Fideicomisos).

El valor al cual serán cedidos los derechos de cobro al patrimonio del Fideicomiso no será determinado por un experto independiente.

El valor de aportación de los Activos no será determinado por un experto independiente, sino que será determinado por el Administrador Maestro en el contexto de la estructuración de las operaciones de bursatilización, pudiendo ser objeto de revisión por parte de otros participantes en las mismas (incluyendo agencias calificadoras de valores, entre otros).

Ausencia de revisión de un auditor externo o de un auditor independiente sobre el historial de los Arrendamientos.

En virtud de que podrá no existir revisión alguna por parte de auditores independientes o de terceros respecto de (i) el desempeño histórico de los Activos que sean bursatilizados al amparo de cualquier Emisión, (ii) el cumplimiento de los criterios de elegibilidad (o demás requisitos) aplicables a los mismos, o (iii) los estados de cuenta emitidos por el Administrador a los Deudores que correspondan, podría no existir certidumbre sobre el potencial comportamiento o tendencia de los flujos derivados de los Activos, lo cual podría tener un efecto adverso en los Tenedores.

La información contenida en los Suplementos respecto del comportamiento de los activos integrantes de todo o parte del portafolio del Fideicomitente podría no ser indicativa del comportamiento de los activos que sean aportados al Fideicomiso respectivo y de los Certificados Bursátiles correspondientes.

La información contenida en el presente Prospecto y, en su caso, en los Suplementos respecto de estimaciones futuras, incluyendo aquellas relativas al comportamiento de los activos integrantes de todo o parte del portafolio del Fideicomitente, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Fideicomitente en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos, o información que se aparte significativamente del comportamiento de los Activos. Adicionalmente, la información que se incluya en relación con los Activos podría no ser indicativa del comportamiento de aquellos Activos que sean aportados a los Fideicomisos.

Así mismo, respecto de aquellos escenarios esperados de comportamiento que se presenten respecto de alguna Emisión, los mismos se realizarán sobre la base de ciertas estimaciones, las cuales podrán no cumplirse o materializarse, apartándose de la realidad, en cuyo caso el contenido descrito en los escenarios respectivos sería incorrecto. Adicionalmente, cualquier modificación a los Documentos de la Emisión respectivos podría afectar la forma de pagarse de los Certificados Bursátiles, haciendo que las proyecciones contenidas en dichos documentos sean incorrectas. Los potenciales inversionistas asumen en su totalidad el riesgo que el comportamiento de los Activos sea distinto a aquel que se muestra en los Suplementos respectivos, y deberán de tener en cuenta los factores descritos en la presente sección, así como aquellas otras advertencias que se contengan en el presente Prospecto y en los Suplementos correspondiente. Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni el Agente Estructurador realizan declaración alguna acerca del comportamiento futuro de los Activos que integren el patrimonio de cualquier Fideicomiso.

Factores de Riesgo relacionados con el Fideicomitente.

El Fideicomitente podría no tener éxito en el desarrollo de sus planes de crecimiento y diversificación de negocios.

Es posible que el Fideicomitente no tenga éxito en el desarrollo de sus planes de crecimiento y diversificación de su negocio o que se vea en la necesidad de incurrir en gastos adicionales para alcanzar los objetivos trazados en los mismos. En caso de que el Fideicomitente no cumpla con ello, o se desvíe de sus planes de crecimiento o tuviera que incurrir en gastos adicionales para cumplir con los mismos, esto podría resultar en un efecto adverso en el negocio, los resultados de operación, la situación financiera o las proyecciones del Fideicomitente.

El éxito de las operaciones del Fideicomitente depende sustancialmente de empleados claves y otros ejecutivos relevantes.

El Fideicomitente depende de los servicios prestados por sus directivos relevantes y varios empleados clave. La pérdida de cualquiera de los principales directivos, empleados o gerentes de mayor experiencia podría afectar en forma adversa la capacidad del Fideicomitente para implementar su estrategia de negocios. Acorde con sus planes de expansión, el éxito de Inventa Leasing también dependerá de su constante habilidad para identificar, contratar, capacitar y retener a nuevos empleados capaces de desempeñar funciones esenciales y necesarias para el desarrollo del negocio. La competencia para atraer personal preparado es intensa y el Fideicomitente podría tener dificultad para atraer, integrar o retener personal preparado y con el nivel de experiencia necesario para mantener su calidad y prestigio, o para sostener o ampliar sus operaciones. En el supuesto de que Inventa Leasing no

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

logre atraer y retener a este tipo de personal, sus actividades, perspectivas, situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa.

Situaciones económicas globales adversas podrían afectar el negocio del Fideicomitente.

La economía global ha atravesado por un período de desaceleración y volatilidad sin precedente y se ha visto afectada, entre otros, por la situación política en Estados Unidos y Europa. La pérdida de confianza en el sector financiero, la existencia de trastornos en los mercados crediticios, la inflación, la elevación de las tasas, la fortaleza del Dólar, y la erosión de la confianza de los consumidores, son factores que han contribuido a dicha desaceleración.

La desaceleración económica global (particularmente en los Estados Unidos y en Europa), ha tenido, y en el futuro podría continuar teniendo, un impacto negativo sobre las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomitente.

La insolvencia o el concurso mercantil del Fideicomitente podría afectar el patrimonio de los Fideicomisos o el flujo del efectivo derivado de la cobranza de los Activos aportados a los mismos.

A pesar de que el Fideicomitente y el Fiduciario llevarán a cabo ciertos actos para asegurar que la aportación de los Activos correspondientes a los Fideicomisos surta efectos, tanto entre el Fideicomitente y el Fiduciario, como frente a terceros, y con el propósito de evitar cualquier posible daño al Fideicomiso derivado de reclamaciones de terceros (incluyendo terceros acreedores del Fideicomitente), en caso de insolvencia o concurso mercantil del Fideicomitente, si cualquier Autoridad Gubernamental competente determina que los Activos cedidos por el Fideicomitente a los Fideicomisos continúan formando parte del patrimonio del Fideicomitente, o resuelve medidas precautorias al respecto, se podrían reducir o suspender los flujos de efectivo a los Fideicomisos, lo cual afectaría la capacidad del Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal debidos conforme a los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, en el caso que el Fideicomitente sea demandado por sus acreedores (aún fuera de un proceso de insolvencia o concurso mercantil), dichos acreedores (incluyendo, sin limitar, a las autoridades tributarias derivado de incumplimientos de obligaciones fiscales) podrían solicitar que las autoridades judiciales impongan consecuencias adversas a los Fideicomisos o a sus patrimonios.

La falla en los sistemas de recaudación, procesamiento y almacenamiento de datos del Fideicomitente podría afectar de forma adversa sus operaciones.

Las actividades del Fideicomitente dependen, en gran medida, de su capacidad para recabar y procesar de forma oportuna una gran cantidad de información sobre su cartera de clientes, incluyendo el procesamiento de operaciones cuya complejidad podría incrementar a medida que crezca el negocio. El funcionamiento adecuado de los sistemas de control financiero, contabilidad y recaudación y procesamiento de información del Fideicomitente, es esencial para sus operaciones y para que los mismos puedan competir de manera eficaz. La falla parcial o total de cualquiera de estos sistemas, así como la manipulación indebida de los datos almacenados en los mismos, podría tener un efecto adverso significativo en los procesos de toma de decisiones, administración de riesgos y control interno del Fideicomitente, y sobre su capacidad para responder oportunamente a los cambios en las condiciones del mercado.

Además, el Fideicomitente podría enfrentar dificultades para actualizar, desarrollar y ampliar sus sistemas de tecnología de la información con la rapidez necesaria para acoplarse al crecimiento de su cartera de clientes. En todo caso, si el Fideicomitente no logra mantener un sistema eficaz de recaudación y/o administración de información, sus actividades, su situación financiera y los resultados de sus operaciones podrían verse afectados en forma adversa.

El incumplimiento del Fideicomitente de sus obligaciones de readquirir o sustituir Activos u otras obligaciones podría afectar el patrimonio de los Fideicomisos.

Al aportar los Activos a los Fideicomisos, el Fideicomitente hará ciertas declaraciones relativas a las características de dichos Activos y los Derechos que de los mismos derivan. Dichas declaraciones reflejarán que los Activos cumplen con los Criterios de Elegibilidad que, en su caso, sean aplicables. En caso que tales declaraciones sean falsas o incorrectas con relación a ciertos Activos, o que dichos Activos dejen de cumplir con los Criterios de Elegibilidad respectivos, de forma que se afecte de manera significativa y negativa los derechos de los Tenedores, se contempla que los Documentos de la Emisión preverán que el Fideicomitente podrá sustituir o readquirir los Activos correspondientes. Adicionalmente, los Documentos de la Emisión podrán prever situaciones adicionales en las que el Fideicomitente tendrá el derecho de sustituir o readquirir los Activos correspondientes o tenga derecho de realizar pagos para beneficio del patrimonio del Fideicomiso respectivo.

El incumplimiento del Fideicomitente en mantener el saldo mínimo podría limitar la capacidad del Fiduciario de pagar a los Tenedores.

En el evento de que el Fideicomitente no cumpla con su obligación de depositar y mantener el saldo mínimo requerido en las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a proveer fondos que sirvan como fuente de pago a los Tenedores. Esto implica que, ante una insuficiencia de saldo en las Cuentas del Fideicomiso, y a pesar de cualquier impacto que esto pueda tener en la liquidez o en la capacidad de cumplimiento de las obligaciones financieras del Fideicomiso, el Fiduciario no asumirá la responsabilidad de compensar dicha deficiencia ni de disponer recursos adicionales para el pago a los Tenedores.

Cualquier evento que afecte adversamente la capacidad de generación de Arrendamientos por parte del Fideicomitente podría disminuir los recursos del patrimonio del Fideicomiso correspondiente o reducir el plazo de los Certificados Bursátiles.

El negocio del Fideicomitente podría ser afectado adversamente por distintos factores, incluyendo aquellos que afecten su capacidad financiera u operativa, tales como niveles de apalancamiento, un mayor nivel de competencia en el sector de financiamiento de México, cambios regulatorios, cambios en el tipo de cambio del Peso frente a otras monedas, cambios en las tasas de interés de referencia que impacte el valor de los activos y pasivos del Fideicomitente, factores macroeconómicos, entre otros, así como cualquier cambio dentro de sus políticas internas. En caso que la situación financiera u operativa del Fideicomitente se vea adversamente afectada de manera tal que no pueda continuar originando y aportando Activos a los Fideicomisos durante los periodos de revolvencia respectivos, o que el mercado de Equipo en México se vea afectado sustancialmente de tal manera que los Arrendamientos disminuyan de manera significativa, los inversionistas se podrán ver afectados en el pago de los Certificados Bursátiles.

Cualquier evento que afecte o genere un exceso de liquidez en los Fideicomisos, podrá dar lugar al pago anticipado de los Certificados Bursátiles.

Los Fideicomisos que cuenten con esquemas de revolvencia podrían contar con exceso de liquidez y podrían, conforme a sus términos, dar lugar al pago anticipado de los Certificados Bursátiles, lo que reduciría el retorno esperado de los inversionistas.

Inexperiencia del Administrador en Bursatilizaciones.

A la fecha del presente Prospecto, Inventa Leasing no cuenta con experiencia previa en emisiones públicas o en estructuración de mecanismos de bursatilización, o en el cumplimiento de los requisitos previstos de conformidad con la LMV y la Circular de Emisoras, por lo que no se puede asegurar que las modificaciones a los sistemas o procedimientos del Administrador realizadas en la expectativa de la realización de la Emisión se hayan o puedan implementarse adecuadamente o sean suficientes. En el caso que no funcionen adecuadamente, la capacidad del Administrador de cumplir con sus obligaciones respecto de la Emisión podría verse

afectada, lo que a su vez podría afectar la posibilidad del Fiduciario de realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles.

El Fideicomitente podrá transferir las constancias parcialmente.

En los términos de cada Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podría emitir a Inventa Leasing constancias o instrumentos que evidencien los derechos a recibir cantidades (incluyendo por concepto de remanentes) al amparo de los Contratos de Fideicomiso. En el caso que dichas constancias o instrumentos sean transferibles, su transmisión por parte del Fideicomitente podría generar una falta de alineación de intereses con los Tenedores.

Pago de Financiamientos Vigentes

El Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario para que una parte o la totalidad de las cantidades correspondientes a la contraprestación pagadera por los Activos aportados, sean aplicadas por el Fiduciario para pagar, a nombre y por cuenta del Fideicomitente, cualquier pasivo y, en su caso, para cubrir los gastos, impuestos, derechos y cualesquier otras cantidades que resulten necesarias para obtener la liberación de cualesquier gravámenes constituidos sobre Activos.

Factores de Riesgo relacionados con el Administrador

La cobranza recibida de los Arrendatarios por el Administrador puede no estar segregada de los recursos propios del Administrador.

En principio, el Fideicomitente y el Administrador serán la misma entidad al amparo de los Contratos de Administración, por lo que Inventa Leasing, en su carácter de administrador, por cuenta de los Fideicomisos, gestionará la Cobranza que derive de los Activos que sean aportados a los Fideicomisos. Dicha cobranza, dependiendo de los términos del Fideicomiso, podrá ser recibida por el Fideicomiso directamente de los Arrendatarios o a través de Vehículos de Pago establecidos por el Fideicomitente. Sin embargo, existe la posibilidad que ciertos Arrendatarios paguen directamente al Administrador por error en lugar de a las Cuentas del Fideicomiso. En dichos casos, el Administrador deberá transferir dicha Cobranza al Fideicomiso o al Vehículo de Pago, de conformidad con los términos del Contrato de Administración correspondiente. En tanto realice dichas transferencias a los Fideicomisos, los montos cobrados se combinarán con los recursos propios del Administrador. El incumplimiento o la mora en el cumplimiento por el Administrador respecto de su obligación de realizar dichas transferencias, podría incrementar la dificultad de que los Fideicomisos recuperen dichas cantidades en caso de insolvencia o concurso mercantil del Administrador, o por otras razones, y podría resultar en pérdidas para los Tenedores.

Si la Cobranza no es rápidamente procesada y recibida por cualquier vehículo de pago, los pagos de los Certificados Bursátiles podrían verse reducidos.

Según sea determinado para cada Emisión, podrían implementarse o utilizarse Vehículos de Pago (incluyendo el Fideicomiso Maestro), con el propósito principal de segregar la cobranza recibida de los Arrendamientos para todos los efectos legales. En su caso, el Fiduciario correspondiente será designado como fideicomisario en primer lugar del Vehículo de Pago que corresponda, única y exclusivamente respecto de la Cobranza derivada de los Activos correspondientes. Asimismo, de ser el caso, los Arrendatarios deberán de continuar realizando sus pagos directamente al Vehículo de Pago.

Cualquier error cometido en identificar o distribuir la Cobranza, o cualquier retraso en llevar a cabo dichas distribuciones (incluyendo como resultado de acciones u omisiones de las Personas que participen en los Vehículos de Pago) podría reducir los montos disponibles al Fideicomiso correspondiente para hacer los pagos de los Certificados Bursátiles o retrasar la distribución de dichos montos. Asimismo, se señala que, en términos del Contrato de Fideicomiso Maestro, no existe un reporte que indique el

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

porcentaje que representa dicha Cobranza respecto de la Cobranza de todos los portafolios que se depositen en el patrimonio del Fideicomiso Maestro.

Los Tenedores podrían tener un control limitado sobre los Vehículos de Pago y, en su caso, los Vehículos de Pago podrían no contar con un comité técnico u órganos adicionales.

El Fideicomiso Maestro prevé los casos en los cuales se pueden dar instrucciones al fiduciario o los actos pueden llevarse a cabo con el voto favorable de la mayoría de los fideicomisarios del Fideicomiso Maestro. Los intereses de dichos fideicomisarios en primer lugar del Fideicomiso Maestro pueden diferir de los intereses de los Tenedores y cualquier instrucción dada o acto realizado con base en esos intereses podría afectar a los Tenedores. Adicionalmente, el Fideicomiso Maestro no cuenta con Comité Técnico u órgano adicional alguno, por lo que el Fiduciario del Fideicomiso Maestro debe y deberá de actuar de conformidad con las instrucciones de quien conforme al mismo está autorizado para hacerlo.

La sustitución del Administrador podría generar retrasos en la cobranza de los Activos.

Se contempla que los Contratos de Administración que se celebren respecto de Emisiones contemplen escenarios de sustitución del Administrador. En dichos casos, el Administrador podría ser sustituido como administrador. En el caso que se susciten dichos eventos de sustitución, el Administrador podrá ser sustituido por un administrador sustituto. Adicionalmente, cualquier administrador sustituto, habiendo reemplazado al Administrador, puede a su vez ser sustituido. En los casos anteriores podrían presentarse complicaciones para llevar a cabo dicho proceso de sustitución derivado de la dificultad del mismo, además de retrasos en la Cobranza, en el procesamiento de información con relación a los Activos que administren o en el proceso de endoso y/o entrega, según corresponda, al administrador sustituto de los documentos o expedientes que evidencian los Activos, lo que podría afectar adversamente el patrimonio de los Fideicomisos.

Adicionalmente, los Contratos de Administración establecerán un proceso de selección y nombramiento del administrador sustituto respectivo, para el caso de que se suscite un evento que conlleve la sustitución del Administrador. Dicho procedimiento podrá establecer las características que deberá reunir dicho administrador sustituto. En caso que no pueda seleccionarse de manera eficiente una sociedad adecuada para actuar como administrador sustituto, la cobranza de los activos afectos a los Fideicomisos podría verse afectada, lo que resultaría en una disminución de recursos disponibles en los mismos, lo que a su vez podría afectar la liquidez de los Fideicomisos.

Considerando que conforme a los Contratos de Administración, cada Administrador mantiene la posesión física de los documentos relacionados con los Activos que se aporten a cada uno de los Fideicomisos, la sustitución del Administrador podría generar un retraso en la entrega de dichos documentos a un administrador sustituto.

Adicionalmente, en caso de haberse aportado al patrimonio de los Fideicomisos los derechos sobre pagarés suscritos por los arrendatarios o sus avalistas al amparo de los Arrendamientos, los retrasos en la entrega de dichos pagarés a un administrador sustituto podrían ocasionar, a su vez, retrasos o dificultades en la ejecución de dichos pagarés.

Las operaciones de bursatilización que se realicen al amparo del Programa podrán no contemplar la contratación de un administrador maestro.

Cada Emisión realizada al amparo del Programa podrá o no contemplar la contratación de un Administrador Maestro. En el caso de que dicha contratación no se contemple respecto de una Emisión, no habría, distinto del Representante Común, persona alguna encargada de supervisar la actuación de los Administradores al amparo de los Contratos de Administración y los demás documentos de la Emisión correspondiente.

Cambios en las políticas de cobranza del Administrador podrían resultar en afectaciones a los niveles de cobranza de los activos que formen parte de los patrimonios de los Fideicomisos.

Sujeto a lo establecido en los Contratos de Administración que se celebren respecto de las Emisiones realizadas al amparo del Programa, el Administrador realizará la cobranza de Activos y cumplirá con sus demás obligaciones al amparo de dichos contratos utilizando sus políticas de administración de activos vigentes al momento de cumplimiento de dichas obligaciones. Dichas políticas podrán modificarse por el Administrador. Cualquier cambio en las políticas de administración del Administrador podría disminuir la Cobranza derivada de los Activos y los montos disponibles para hacer pagos sobre los Certificados Bursátiles.

El incumplimiento de subcontratistas contratados por el Administrador podría afectar el desempeño de los Activos.

Si bien, los Contratos de Administración podrán contemplar la posibilidad de que el Administrador contrate a terceros para la realización de determinadas actividades, dichos Contratos de Administración podrán no establecer criterios o mecanismos específicos para la elección de dichos terceros. Adicionalmente, en caso de que el Administrador subcontrate a un tercero, el Administrador continuará siendo responsables frente al Fiduciario de la prestación de los servicios objeto de los mismos así como de cualesquiera daños y perjuicios que cause al Fiduciario tal subcontratación (sujeto a cualesquiera límites y restricciones impuestas a la responsabilidad del Administrador en términos de los Contratos de Administración), el error, incumplimiento, deficiencia o retraso por parte del subcontratista, podría retrasar la realización de los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles o afectar el desempeño de los activos parte de los patrimonios de los Fideicomisos respectivos.

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de las redes o tecnología de información del Fideicomitente, el Administrador, el Administrador Maestro o del Fiduciario, podrían tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.

No obstante que el Fideicomitente, el Administrador, el Administrador Maestro y el Fiduciario han establecido y actualizan controles de seguridad para prevenir ataques cibernéticos y/u otras violaciones a la seguridad de sus redes y tecnologías de información, podrían ocurrir ataques cibernéticos y/u otras violaciones a la seguridad de sus redes y tecnologías de información, que podrían tener un efecto adverso en las operaciones del Fideicomitente, el Administrador, el Administrador Maestro o el Fiduciario, lo que podría afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso.

Situaciones problemáticas relacionadas con los expedientes y documentos relacionados con los Arrendamientos podrían resultar en retrasos para la ejecución de los mismos, afectar los controles de la estructura, así como la integridad y veracidad de la información respecto de los Derechos transmitidos.

Conforme a cada Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración, el Fideicomitente, en su carácter de Administrador, será considerado como depositario de los expedientes relativos a los Activos. Si fuese necesario exigir a los Arrendatarios el pago de los Derechos en caso de incumplimiento, será necesario que el Administrador entregue dicha documentación al Fiduciario o a quien realice dicho cobro. En caso de que el Administrador no entregue en un plazo razonable la documentación necesaria, o si dicha documentación se daña, destruye, extravía o desaparece o no está debidamente identificada, marcada o separada de aquellos expedientes del Administrador, la cobranza de los Activos podría retrasarse y, en consecuencia, el patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente, así como la integridad y veracidad de la información respecto de los Derechos transmitidos que no sean identificados con alguna leyenda u otro signo distintivo que permita distinguirlos e identificarlos, ya que la ejecución de dichos Derechos por parte del Fiduciario podría retrasarse por la falta de documento base de la acción para ejercer su cobro.

Riesgos relacionados con el Administrador Maestro.

Las Emisiones al amparo del Programa podrán o no contemplar la existencia de un Administrador Maestro. De existir, la función principal del Administrador Maestro será supervisar y vigilar que los recursos derivados de la Cobranza sean acreditados a las cuentas del Fideicomiso que corresponda, así como el constatar la existencia y adecuada integración de los Expedientes de los

Activos y la elaboración de los reportes correspondientes. No obstante lo anterior, para desarrollar sus actividades el Administrador Maestro dependerá, en cierta medida, de la información que genere y le proporcione el Administrador, sin que, en algunos casos, dicha información sea confirmada mediante la verificación de la validez y/o existencia de la documentación soporte, por parte de un tercero o por el propio Administrador Maestro. En su caso, las obligaciones del Administrador Maestro y el alcance de las mismas serán descritas en los Documentos de la Emisión que correspondan.

Adicionalmente, en el ejercicio de sus funciones, el Administrador Maestro (así como el Fiduciario o el Representante Común) podría tener dificultades para verificar las cuentas bancarias o para acceder a sistemas para validar información relacionada con los Derechos que correspondan para efectos de constatar el cumplimiento de ciertas obligaciones, o bien, podría verse imposibilitado para cumplir con su obligación de verificar los fondos depositados en las cuentas del Fideicomiso correspondiente y validar información relacionada con los Derechos, para lo cual informará dicha situación al público inversionista a través del Fiduciario.

Factores de Riesgo relacionados con México.

Situaciones económicas adversas en México podrían afectar el mercado financiero y el desempeño de los Activos.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas adversas. Destaca la crisis económica que ocurrió después de la devaluación del Peso en diciembre de 1994 y que se vio caracterizada por inestabilidad cambiaria, altos niveles inflacionarios, alzas en las tasas de interés, crecimiento económico negativo, una reducción en los niveles de consumo y alzas en los niveles de desempleo. En 1998, la economía mexicana volvió a verse afectada, principalmente por la reducción en los precios internacionales del petróleo y las crisis económicas en Asia, Rusia, Brasil y otros mercados emergentes. Igualmente, como resultado de la desaceleración de la economía de Estados Unidos de América y la economía mundial, el crecimiento y la estabilidad económica en México se vieron afectados en 2001 y 2002. La crisis económica mundial de 2008 caracterizada por inestabilidad en instituciones financieras, volatilidad en los mercados de capitales, falta de liquidez en los mercados de crédito y crecientes niveles de desempleo afectó las perspectivas de crecimiento de la economía mexicana en la mayoría de sus sectores. Aunque en años recientes el Producto Interno Bruto ha crecido de forma moderada, no puede asegurarse que dicha tendencia de crecimiento se mantenga en el futuro o que el mismo no se reduzca.

Adicionalmente, el mercado financiero en México está expuesto en cierta medida a las persistentes crisis sociales y políticas en el norte de África y el Medio Oriente, mismas que podrían dar lugar a una inestabilidad en el precio del petróleo adicional al incremento de los últimos meses.

Si la economía mexicana cae en recesión o si la inflación, el tipo de cambio del Peso frente a otras divisas, o las tasas de interés cambian significativamente, los Activos integrantes del patrimonio de los Fideicomisos podrían verse adversamente afectados debido a, entre otros factores, que la capacidad de pago de los Arrendatarios podría verse afectada, lo que podría afectar adversa y significativamente el valor de los Certificados Bursátiles, su liquidez y la probabilidad de pago.

La volatilidad en las tasas de interés en México disminuyó por un periodo considerable hasta que el impacto del COVID trajo de nuevo cierta volatilidad a dicho mercado. Recientemente los bancos centrales (incluyendo Banco de México) han adoptado una política de incremento de tasas de interés con la intención de frenar los efectos económicos derivados de la pandemia de COVID, incluyendo la inflación. Un cambio en las tasas de interés podría incrementar los niveles de morosidad de los Arrendatarios y consecuentemente disminuir los recursos que lleguen a formar parte del patrimonio de los Fideicomisos y que se encuentren disponibles para realizar los pagos de intereses y principal debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, cambios en las tasas de interés e incrementos en las tasas de referencia, así como las variaciones inflacionarias podrían provocar cambios en el valor del Peso frente a otras monedas. Dichos cambios podrían tener implicaciones negativas respecto de la economía en general y en sí del consumo, lo cual puede generar una disminución en el apetito por Arrendamientos que Inventa Leasing coloca, o bien impactando en la capacidad de pago de los Arrendatarios.

El negocio, resultados de operación y situación financiera de Inventa Leasing podría verse afectada significativamente por los factores antes mencionados. Inventa Leasing no puede asegurar que las condiciones económicas generales o las condiciones en el mercado en el que operan los Arrendatarios mejorarán, o que no se deteriorarán, así como tampoco puede asegurar el momento en que esto suceda.

Epidemias, pandemias y otros eventos relacionados con salud pública podrían tener un efecto adverso en México, así como en la situación financiera, operativa y legal del Fideicomitente.

Cualquier brote de bacterias o virus, tal como coronavirus denominado “COVID-19”, que se originó en China a finales de 2019, la recurrencia de influenza aviar, SARS o Influenza AH1N1, así como cualesquiera otros eventos similares relacionados con la salud pública en México y otros países del mundo, podrían tener un efecto significativo sobre el negocio del Fideicomitente. En abril de 2009, un brote de influenza AH1N1 ocurrió en México y en los Estados Unidos, que de forma posterior se propagó a más de 70 países. Como resultado de ello, un número importante de medidas sanitarias fueron tomadas en México a nivel local. Asimismo, el brote de COVID-19 se ha propagado de forma global en meses recientes y ha desacelerado los mercados globales, así como en incertidumbres sobre el desarrollo económico de las zonas afectadas. El Fideicomitente se han visto, y podrían verse afectados por la pandemia de COVID-19 de forma directa e indirecta, a través del impacto a sus clientes, contrapartes, empleados y accionistas, tanto en México como en el extranjero, como resultado de, entre otras, medidas sanitarias, tales como clausura de negocio y restricciones de vuelos y concentraciones de personas.

Asimismo, las medidas tomadas en México y en el extranjero para contener el esparcimiento del COVID-19 podrían tener un efecto adverso en el desempeño de los Certificados Bursátiles, lo cual podría derivar en un aumento en las tasas de morosidad de la cartera. Por ejemplo, el Gobierno Federal de México, así como diversas autoridades locales y municipales han promovido el distanciamiento social y medidas de cuarentena que limitan actividades no esenciales. Asimismo, distintos estados de México han ordenado la clausura obligatoria de áreas públicas, centros comerciales y demás sitios donde existe posible contagio. Incluso, el 30 de marzo de 2020, el Gobierno Federal de México oficialmente declaró una emergencia sanitaria a razón del COVID-19.

Cualesquiera medidas posteriores, así como restricciones a negocios y a la población en general, que sean decretadas por el Gobierno Federal, los gobiernos locales o los municipales, podrían tener efectos en el Fideicomitente, el Fiduciario o los Certificados Bursátiles, y no se puede predecir el efecto que tendrán las medidas actuales o cualesquiera otras medidas adoptadas en un momento posterior.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha resuelto que los Jueces podrán reducir discrecionalmente las tasas de interés que consideren inequitativas.

El 9 de febrero de 2014, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que la prohibición de la usura contenida en el Artículo 21, tercer párrafo, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos permite a los jueces mexicanos, bajo su discreción y criterio, ordenar la disminución de cualquier interés que resulte excesivo o abusivo, aunque la disminución no sea expresamente solicitada por las partes involucradas en el procedimiento. La resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación proporciona ciertos elementos que deberán ser analizados por los jueces caso por caso (como la tasa de interés cobrada por bancos en operaciones similares, entre otras). Sin embargo, la resolución no establece ninguna restricción a la autoridad del juez para reducir las tasas de interés. Además, la resolución no aborda la autoridad de un juez respecto a arrendamientos con tasas de interés implícitas y sin tasa de interés expresas. No puede asegurarse que, en un futuro, alguno de los Activos no esté sujeto a un procedimiento en donde un juez pueda ejercer su facultad de reducir la tasa de interés moratoria u otros montos pagaderos por el Arrendatario que sean considerados como intereses por el juez, en cuyo caso el valor de los Activos podría verse afectado negativamente y como resultado, los Tenedores podrían sufrir retrasos en los pagos o pérdidas bajo los Certificados Bursátiles.

El tiempo o tasa de retorno de los Certificados Bursátiles podría reducirse debido a las condiciones económicas variables.

El deterioro de las condiciones económicas podría afectar adversamente la demanda de arrendamiento de los clientes de Inventa Leasing, así como el valor de los Equipos, y también la capacidad o disposición del Arrendatario para cumplir con los pagos de sus obligaciones al amparo de los Arrendamientos. Como resultado, los Tenedores podrían sufrir retrasos en los pagos o pérdidas bajo los Certificados Bursátiles. No se puede asegurar el efecto que tendría una crisis financiera o crecimiento de la economía sobre los niveles de incumplimiento, la tasa de prepago, y/o pérdidas de los Activos.

Ciertos eventos de carácter político y social en México podrían tener un efecto adverso en la condición financiera y en los resultados de operación del Emisor.

El negocio, la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomitente, así como el desempeño de los Activos, pueden ser afectados por acontecimientos económicos, políticos o sociales en México, incluyendo, entre otros, cualquier inestabilidad política o social en México, cambios o desaceleración en la tasa de crecimiento económico, fluctuaciones en el tipo de cambio, incremento en la inflación o cualquier reforma a las leyes y disposiciones mexicanas vigentes.

La inestabilidad social y política en México u otros acontecimientos sociales o políticos adversos en México, incluyendo cambios o modificaciones al régimen legal aplicable para el negocio del Fideicomitente o la estructura, validez o exigibilidad de los Activos, pueden afectar el desempeño de los Activos, así como la capacidad del Emisor para realizar los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles. Un cambio al régimen legal aplicable también podría derivar en la imposibilidad de originar nuevos Activos a ser adquiridos por el Fiduciario. No se puede afirmar que la situación política actual o cualquier acontecimiento futuro en México no puedan tener un efecto adverso significativo en el negocio del Fideicomitente o en el desempeño de los Activos.

Actual entorno de entidades financieras no bancarias en México.

Durante 2024 y lo que va del año 2025, diversas entidades financieras no bancarias mexicanas entraron en un procedimiento de insolvencia bancaria. Si bien, las causas de ello son diversas y específicas para cada una de dichas entidades financieras no bancarias, la tensión en el sector y mercado de dichas entidades ha aumentado.

El Fideicomitente es una sociedad financiera de objeto múltiple, perteneciente al sector financiero, que ha financiado su negocio principalmente a través del flujo de efectivo generado en sus operaciones, así como con deuda bancaria y aportaciones de capital de sus accionistas. Condiciones financieras adversas, incluidas crisis económicas y el actual entorno que pasan las entidades financieras no bancarias, podría limitar el acceso del Fideicomitente a nuevas fuentes de financiamiento, o la cancelación de líneas de crédito existentes. Cualquier disminución en la disponibilidad de una o más fuentes de financiamiento podría tener un efecto adverso en el negocio, situación financiera y resultados de operación del Fideicomitente.

Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles.

Existe un mercado limitado para los Certificados Bursátiles.

Actualmente el mercado secundario es muy limitado respecto de los Certificados Bursátiles que lleguen a emitirse al amparo del Programa y es posible que dicho mercado no se desarrolle más una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y el estado del Fideicomiso y del patrimonio del Fideicomiso. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado, recuperando así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente, en cuyo caso, los Tenedores podrán no encontrar una inversión equivalente.

Los Certificados Bursátiles podrán prever diversos eventos de amortización anticipada voluntaria o forzosa según se detallen para cada Emisión en el Suplemento respectivo. De ser amortizados anticipadamente o de manera acelerada, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrán no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo niveles de riesgo, tasas de interés y plazo).

Las características de cada emisión al amparo del programa podrían ser distintas.

Las Emisiones que se realicen al amparo del Programa podrán tener características diferentes con respecto a previas Emisiones, incluyendo, entre otras, plazos de vencimiento, esquemas de pagos de principal (los cuales podrán prever que durante cualquier periodo de revolvencia no se realicen amortizaciones de principal sino hasta que termine dicho periodo de revolvencia), tasas de interés, intereses moratorios, derechos de prepago y eventos de amortización anticipada. Las características de cada Emisión se determinarán en el Suplemento correspondiente, por lo cual se recomienda que el inversionista revise dicho Suplemento a efecto de verificar si dichas características cumplen con sus necesidades y perfiles de inversión.

La reducción en la calificación crediticia de la Emisión podría afectar el valor de los Certificados Bursátiles.

Cualquier reducción en la calificación crediticia de una Emisión podría afectar adversamente a los Certificados Bursátiles y, por lo tanto, a los Tenedores. Asimismo, dependiendo del fundamento de dicha reducción, podría ser un indicativo de elementos de la Emisión que se hayan visto adversamente afectados. Cualquier reducción a la calificación crediticia de una Emisión podría derivar del análisis de temas relacionados con el comportamiento del portafolio de Activos respectivo u otras características de dicha Emisión (incluyendo cualquier instrumento de cobertura).

El Representante Común y el Fiduciario realizarán sus funciones con base en información que les sea proporcionada y las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

El Representante Común representará a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de una Emisión, y por lo tanto cuenta con los derechos y obligaciones que se contemplan en la LMV, en la LGTOC, en las demás disposiciones legales aplicables, y en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles. Entre las funciones del Representante Común se encuentra el verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas a su cargo en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles. En caso que el Representante Común reciba información por parte de terceros que no fuese correcta, los intereses de los Tenedores podrían verse afectados. Asimismo, el Fiduciario realizará sus funciones, obligaciones y ejercerá sus facultades con base en la información que le sea proporcionada.

Adicionalmente, de conformidad con lo establecido en la Circular de Emisoras, el Representante Común está facultado para, y tiene el derecho de, solicitar al Fiduciario, o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario con relación al patrimonio del Fideicomiso que corresponda o los Certificados Bursátiles que correspondan, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Para efectos de poder de lograr lo anterior y verificar dicho cumplimiento, la Circular de Emisoras dispone que el Representante Común podrá, pero no estará obligado a, realizar visitas o revisiones a las personas referidas anteriormente.

Riesgos de fraude.

En cualquier proceso financiero que involucra a personas y activos existe el riesgo de fraude. El Administrador, a través de varios procesos de monitoreo, buscará reducir esos riesgos. Se espera que el Fiduciario realice ciertas funciones fiduciarias (entre las que se encuentran, contratar al Administrador y al Administrador Maestro para llevar a cabo las funciones que se establezcan en cada

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contrato de Administración y Contrato de Administración Maestra, así como requerir al Fideicomitente, al Administrador Maestro, al Administrador, al Representante Común, al Fiduciario o a quien corresponda, los informes que requiera para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso) que reduzcan la probabilidad o consecuencias de fraude. No obstante lo anterior, existe la posibilidad de que estos eventos pasen inadvertidos y, por tanto, puedan afectar el Patrimonio del Fideicomiso.

Riesgos relacionados con Proyecciones a Futuro.

La información contenida en el presente Prospecto y, en su caso, en los Suplementos respecto de estimaciones futuras, incluyendo aquellas relativas al comportamiento de los activos integrantes de todo o parte del portafolio del Fideicomitente, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Fideicomitente en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos, o información que se aparte significativamente del comportamiento de los Activos. Adicionalmente, la información que se incluya en relación con los Activos podría no ser indicativa del comportamiento de aquellos Activos que sean aportados a los Fideicomisos.

Así mismo, respecto de aquellos escenarios esperados de comportamiento que se presenten respecto de alguna Emisión, los mismos se realizarán sobre la base de ciertas estimaciones, las cuales podrán no cumplirse o materializarse, apartándose de la realidad, en cuyo caso el contenido descrito en los escenarios respectivos sería incorrecto. Adicionalmente, cualquier modificación a los Documentos de la Emisión respectivos podría afectar la forma de pagarse de los Certificados Bursátiles, haciendo que las proyecciones contenidas en dichos documentos sean incorrectas. Los potenciales inversionistas asumen en su totalidad el riesgo que el comportamiento de los Activos sea distinto a aquel que se muestra en los Suplementos respectivos, y deberán de tener en cuenta los factores descritos en la presente sección, así como aquellas otras advertencias que se contengan en el presente Prospecto y en los Suplementos correspondiente. Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni el Agente Estructurador realizan declaración alguna acerca del comportamiento futuro de los Activos que integren el patrimonio de cualquier Fideicomiso.

Ciertos eventos de carácter político y social en México podrían tener un efecto adverso en la condición financiera y en los resultados de operación del Emisor.

Las elecciones presidenciales, del Congreso de la Unión y de otros órganos del gobierno mexicano, se celebraron en México el 2 de junio de 2024, y la Dra. Claudia Sheinbaum del partido MORENA fue elegida presidenta, asumiendo el cargo el 1 de octubre de 2024. Se espera que la presidenta Sheinbaum, ex jefa de gobierno de la Ciudad de México y ex secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México, continúe las políticas sociales y económicas de su predecesor, el Sr. López Obrador. Los nuevos legisladores asumieron el cargo el 1 de septiembre de 2024, y la coalición de MORENA actualmente tiene una mayoría calificada de dos tercios en la Cámara de Diputados de México y mayoría calificada en la Cámara de Senadores de México. Estas mayorías le otorgan a la coalición de Morena una autoridad sustancial para implementar cambios en la Constitución, leyes, políticas y regulaciones de México.

No podemos ofrecer ninguna garantía de que los acontecimientos políticos en México, sobre los que no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, situación financiera y perspectivas. El gobierno federal mexicano recortó drásticamente el gasto para el presupuesto de 2019 y puede recortar el gasto en el futuro, lo que puede afectar negativamente el crecimiento económico. Las acciones del gobierno federal, como las implementadas para controlar la inflación, los recortes al gasto federal y otras regulaciones y políticas pueden incluir, entre otras medidas, variaciones en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a las importaciones. Nuestra actividad, situación financiera y resultados operativos pueden verse afectados negativamente por cambios en las políticas o normativas gubernamentales que impliquen o afecten a nuestra gestión, operaciones y régimen fiscal.

No podemos asegurarle que los cambios en las políticas del gobierno federal mexicano no afectarán negativamente a nuestro negocio, situación financiera y resultados operativos. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos, y no podemos asegurarle que el gobierno mexicano mantendrá las políticas en materia política, sociales, económicas o de otro tipo existentes o que dichos cambios no tendrían un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Reformas en las legislación mexicana y cambios en políticas gubernamentales, incluyendo la reforma judicial recientemente aprobada, pueden resultar en afectaciones a la confición financiera del Emisor.

Reformas en las regulaciones federales o estatales, que están fuera de nuestro control, pueden tener un efecto de importancia en nuestras estrategias de inversión, los Arrendamientos, o la capacidad de los Arrendatarios para cumplir con sus obligaciones. No se puede asegurar en términos generales que las leyes o reglamentos serán emitidas, aplicas o interpretadas de forma tal que no tenga un efecto adverso de importancia sobre los Certificados Bursátiles. Además, las leyes y reglamentos fiscales en México pueden sufrir modificaciones. Dichas modificaciones podrían afectar negativamente a los Arrendamientos o a los Certificados Bursátiles. No existe garantía de que el régimen (fiscal o de otro tipo) de los Certificados Bursátiles y de los Arrendamientos no sufrirá ninguna modificación en el futuro que pueda afectar la cantidad de las distribuciones.

En febrero de 2024, el poder ejecutivo del gobierno mexicano propuso al Congreso de la Unión una reforma a la Constitución mexicana, destinada a implementar cambios significativos en la estructura y funcionamiento del poder judicial. En septiembre de 2024, esta reforma judicial fue aprobada por la Cámara de Diputados, por la Cámara de Senadores y la mayoría de las legislaturas estatales mexicanas, y fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2024, entrando en vigor el 16 de septiembre de 2024. De acuerdo con esta reforma constitucional, todos los jueces federales serán electos mediante voto popular y se espera que la primera elección de jueces federales tenga lugar en 2025. Las legislaturas federales y locales de México tendrán un período de 90 y 180 días calendario, respectivamente, a partir del 16 de septiembre de 2024, para hacer reformas a las leyes federales y locales relevantes para implementar la reforma judicial. No se puede garantizar, a la fecha de este Prospecto, detalles sobre la legislación final que será promulgada por las legislaturas federales y locales de México.

Inflación en México

En el pasado, México ha experimentado niveles altos de inflación. El índice anual de inflación, calculado mediante los cambios en el INPC, 7.8% en 2022, 4.66% en 2023, 4.2% en 2024 y 3.6% en 2025. Si la inflación aumentara, el gobierno mexicano podría aumentar las tasas de interés y ello podría conducir al incremento de los costos de financiamiento. En consecuencia, los altos índices de inflación podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño de los Certificados Bursátiles si sus ingresos no aumentan en forma paralela a sus costos.

La tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se basa en la TIIE de Fondeo Compuesta y la TIIE de Fondeo, las cuales son relativamente nuevas en el mercado.

Para cada Periodo de Intereses, la tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se basa en la TIIE de Fondeo Compuesta, que se calcula utilizando la TIIE de Fondeo publicada por el Banco de México de acuerdo con la fórmula descrita en la sección “Tasa de Interés...” y no en la TIIE de Fondeo publicada en o con respecto a una fecha particular durante dicho Periodo de Intereses. Además, si la TIIE de Fondeo con respecto a una fecha en particular durante un Periodo de Intereses es negativa, su contribución a la TIIE de Fondeo Compuesta será menor que uno, lo que resultará en una reducción de la TIIE de Fondeo Compuesta utilizada para calcular el interés pagadero de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Pago de Intereses para dicho Periodo de Intereses.

Existe un precedente de mercado muy limitado para valores que utilizan la TIIE de Fondeo como tasa de interés. Además, el Banco de México comenzó a publicar la TIIE de Fondeo el 16 de enero de 2020. En consecuencia, el uso de la TIIE de Fondeo o la fórmula específica para la TIIE de Fondeo Compuesta utilizada en la presente Emisión puede no ser ampliamente adoptada en el futuro por otros participantes del mercado. Si el mercado adopta un método de cálculo diferente, eso probablemente afectaría adversamente la liquidez y el valor de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La TIIE de Fondeo Compuesta con respecto a un periodo de interés particular solo podrá determinarse cerca del final del periodo de interés relevante.

La TIIE de Fondeo Compuesta aplicable a un Periodo de Intereses particular y, por lo tanto, el monto de interés pagadero con respecto a dicho Periodo de Intereses se determinará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente. Debido a que cada una de estas fechas está cerca de la Fecha de Pago de Intereses, no se sabrá el monto de interés pagadero con respecto a un Periodo de Intereses en particular hasta poco antes de la Fecha de Pago de Intereses y puede ser difícil para el inversionista estimar de manera confiable el monto de interés que se pagará en cada una de dichas Fecha de Pago de Intereses. Además, es posible que algunos inversionistas no quieran o no puedan negociar los Certificados Bursátiles Fiduciarios sin cambios en sus sistemas. Estos factores podrían afectar negativamente la liquidez y el valor de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Inconsistencias en más de 10.00% de los expedientes validados por parte del Administrador Maestro pudieran afectar la calidad crediticia de los Certificados.

En caso que se llegaran a identificar inconsistencias superiores al 10.00% de los expedientes validados por el Administrador Maestro, conforme a los Criterios de Elegibilidad o en términos de la sustitución de los activos subyacentes, por parte del Fideicomitente o el Fiduciario, solamente en caso que se confirme la existencia de dichas inconsistencias, éstas pudieran afectar adversamente el comportamiento, flujo y calidad crediticia de los Certificados y, en casos extremos, provocar eventos de incumplimiento o aceleración.

Documentos de carácter público:

Los Tenedores que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet <https://www.gob.mx/cnbv>, y <https://www.bmv.com.mx>, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común dirigida a Alfredo Basurto Dorantes, quienes podrán ser localizados a través de su correo electrónico alfredo.basurto@multiva.com.mx, teléfono: + 55 52846200, o en las oficinas de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva. Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, piso 22, colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. Adicionalmente con el Fiduciario con Erick Eduardo Mancilla Lopez Aguado al teléfono +52 55 11036600 a la dirección de correo electrónico FiduciarioADM@actinver.com.mx, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México.

Finalmente, durante la vigencia de las emisiones de Certificados Bursátiles realizadas al amparo del Programa, el Fiduciario estará obligada a divulgar de manera periódica información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación bursátil aplicable.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha de presentación del presente Reporte Anual Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5661, no ha realizado la inscripción de valores en el extranjero y no cuenta con otros valores inscritos en el RNV, salvo por los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra en la BMV como INVTACB serie 25, que se menciona y detalla en el presente Reporte Anual.

A la fecha de presentación del presente Reporte Anual, el Administrador, el Administrador Maestro, el Fiduciario y el Representante Común han proporcionado a la CNBV y BMV en la forma y con la periodicidad establecida en el Contrato de Fideicomiso, el Reglamento Interior de la BMV, la Circular Única de Emisoras y la Circular Única de Auditores Externos, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, incluyendo sin limitar (i) información mensual a que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras, (ii) estados financieros anuales auditados por despacho de auditores externo, (iii) avisos de pagos de interés y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, (iv) convocatoria de asamblea, (v) resumen de acuerdos y acta de asamblea de Tenedores, (vi) reporte anual y (vii) eventos relevantes.

El Fiduciario tiene la obligación de entregar a la CNBV y a la BMV la información referente al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y en el Reglamento Interior de la BMV y, en lo particular proporcione a la BMV, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del citado reglamento exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las sanciones a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en dicho ordenamiento. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y la BMV.

Clave de Cotización: INVTACB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los términos de los Certificados Bursátiles Inscritos en el Registro Nacional de Valores no han sido modificados y por ende los derechos de éstos continúan en los términos en que fueron emitidos.

El pasado 2 de septiembre de 2025, mediante diversos actos corporativos y con la autorización de las autoridades competentes, se concretó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco) a favor de Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva. Como resultado de esta operación, Banco Multiva asumió formalmente la calidad de representante común y, como consecuencia, adquirió todos los derechos y obligaciones, así como todas aquellas funciones que ejercía su causahabiente, garantizando así la continuidad operativa de la Emisión bajo estricto apego al marco normativo, así como la protección de los derechos de los participantes.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización**Comité Técnico:**

No

Patrimonio del fideicomiso:

El Fideicomitente y el Fiduciario realizaron la Emisión como parte de un sistema de financiamiento bursátil. La fuente de pago de los Certificados Bursátiles será la Cobranza derivada de los Activos aportados al Fideicomiso y que formen parte del patrimonio de este. Adicionalmente, los demás activos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo cualquier apoyo de crédito) podrán servir como fuente de pago adicional.

El Fideicomiso prevé determinados requisitos respecto de los flujos provenientes de los Activos incluyendo el mantenimiento de ciertos aforos

Adicionalmente, el mecanismo de validación o verificación por parte del Representante Común respecto de la correspondencia entre las cantidades depositadas en las Cuentas de Cobranza y los ingresos generados por los Activos aportados al Patrimonio del Fideicomiso, así como las decisiones del Fiduciario sobre la operación de las Cuentas del Fideicomiso, consisten esencialmente en la revisión y validación del Reporte Mensual y los reportes que, conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador y el Fiduciario estén obligados a preparar.

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador Maestro realiza las actividades de supervisión y verificación establecidas en el Contrato de Administración Maestra relacionadas con el depósito, transferencia, o distribución de los fondos del Fideicomiso y las autorizaciones necesarias. No existe alguna verificación o validación adicional por parte de un tercero independiente sobre el cumplimiento de tales políticas, restricciones o requerimientos.

En términos de la Cláusula 5 del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se integra o integrará con los siguientes bienes y derechos, mismos que se destinarán por el Fiduciario exclusivamente al cumplimiento de los fines previstos en el Fideicomiso:

- (a) la aportación inicial entregada por el Fideicomitente en los términos de la Cláusula Segunda del presente Contrato;
- (b) los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles en tanto los mismos no se apliquen de conformidad con los términos de los Documentos de la Emisión;
- (c) los Activos;
- (d) cualesquiera documentos relacionados con los Derechos y los Activos (incluyendo los Documentos de los Activos respectivos);
- (e) la Cobranza y cualesquiera otras cantidades y recursos relacionados con los Activos que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso;
- (f) los Recursos Netos de la Operación de Cobertura y, en su caso, los recursos derivados del Pago de Terminación de la Operación de Cobertura;
- (g) cualquier instrumento resultado de las Inversiones Permitidas de los recursos líquidos con los que llegue a contar el presente Fideicomiso, así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichos instrumentos;
- (h) cualquier cantidad u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento en las Cuentas del Fideicomiso; y
- (i) cualquier cantidad u otros bienes, derechos o valores que reciba el Fiduciario en relación con este Fideicomiso.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Inventa Leasing proporciona financiamiento de activos a sus clientes a través de arrendamiento puro. A continuación se encuentra una descripción de las principales características de los contratos mediante los cuales dicho producto es documentado.

Arrendamiento Puro:

Los arrendamientos puros son documentados a través de un contrato de arrendamiento celebrado entre Inventa Leasing, en su carácter de arrendadora, el cliente, en su carácter de arrendatario, y, en el caso de algunas transacciones específicas, una o más personas en su carácter de obligado(s) solidario(s). Los derechos y obligaciones contenidos en el contrato de arrendamiento son aplicables a todas las operaciones de arrendamiento puro celebradas con el arrendatario. Los términos y condiciones específicos de cada Equipo otorgado en arrendamiento son documentados a través de un anexo cada uno, los cuales forman parte integrante del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las operaciones de arrendamiento puro celebradas con Inventa Leasing siempre requieren que el arrendatario y el obligado solidario, según corresponda, suscriban un pagaré por el monto total del valor de las rentas debidas en términos de cada anexo. De igual manera, en caso de que se incluya un accesorio como GPS o seguro financiado se suscriben pagarés referentes a los servicios incluidos en el contrato.

Propiedad del Equipo Arrendado

Por la naturaleza del contrato de arrendamiento puro que ofrece Inventa Leasing, la propiedad de los Equipos arrendados en este tipo de operaciones reside en Inventa Leasing, lo cual se detalla en el contrato de arrendamiento y sus anexos.

Derecho del Arrendatario a usar el Equipo

En términos del contrato de arrendamiento, la posesión física del Equipo es entregada al arrendatario en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento y su anexo correspondiente. El arrendatario está autorizado para retener la posesión del Equipo y usar el mismo en todo momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento y su anexo correspondiente.

Pago de las rentas

Los contratos de arrendamiento son contratos maestros que establecen los términos y condiciones generales bajo los cuales la arrendataria y la arrendadora se obligan a operar el arrendamiento puro; dentro de dichos términos y condiciones se establecen las condiciones generales del pago, incluyendo instrucciones de pago y disposiciones relacionadas con el pago de intereses moratorios, así como las condiciones generales para celebrar cada operación de arrendamiento por separado. De esta manera, podemos celebrar múltiples operaciones de arrendamiento, al amparo del mismo contrato, documentadas en una serie de anexos, uno por cada Equipo, en los cuales se plasman condiciones específicas como los montos de renta y las fechas de pago correspondientes a cada Equipo en particular. De conformidad con los términos del contrato de arrendamiento, las obligaciones de pago del arrendatario son incondicionales y no se verán afectadas por defecto alguno, daño, reparación o pérdida del Equipo.

Obligaciones

Los contratos de arrendamiento puro contienen obligaciones de hacer y no hacer, aplicables a los arrendatarios. Dichas obligaciones pueden incluir, entre otras:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- a. Proporcionar a la Arrendadora en cualquier momento información y documentación legal, contable, financiera y de cualquier otro tipo que la Arrendadora le solicite al Arrendatario con objeto de mantener su expediente actualizado y comprobar que mantiene la solvencia suficiente para dar cumplimiento a sus obligaciones al amparo del Contrato.
- b. Informar a la Arrendadora inmediatamente de la existencia, o posible amenaza, de cualquier cambio que altere sus ingresos dentro de los 3 días hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicha existencia o amenaza.
- c. Informar a la Arrendadora de cualquier cambio en la estructura accionaria del Arrendatario, que sea persona moral, que implique una modificación de los accionistas que puedan ejercer el control en la sociedad.

Obligaciones relacionadas con el Equipo

El contrato de arrendamiento celebrado con cada arrendatario prevé las obligaciones relacionadas con el Equipo arrendado, incluyendo:

- a. Utilizar los Equipos exclusivamente dentro del territorio nacional.
- b. El Equipo será utilizado exclusivamente por personas con plena capacidad y que cuenten con las licencias y permisos vigentes necesarios para ello expedidas por las autoridades que correspondan y que cumplan los reglamentos aplicables, según sea necesario.
- c. Utilizar el Equipo exclusivamente para el uso convenido de acuerdo con su naturaleza y destino, y conservarlo en el estado que permita.
- d. Son de exclusiva cuenta del Arrendatario todos los gastos relacionados directa o indirectamente con la conservación y mantenimiento de los Equipos arrendados, debiendo realizar a su costa, todas las reparaciones mayores y menores, tanto correctivas como preventivas que sean necesarias, consecuentes o convenientes para mantener los Equipos arrendados en perfecto estado de conservación y mantenimiento.
- e. El Arrendatario no podrá dar en subarrendamiento, enajenar, gravar, ceder, donar o dar en garantía el Equipo.
- f. Permitir a la Arrendadora o a las personas que esta designe, inspeccionar el Equipo y en su caso, proveer a la Arrendadora de los elementos necesarios para verificar la adecuada utilización y conservación de los mismos.
- g. Obtener y mantener por cuenta del Arrendatario, las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de acuerdo a las leyes, reglamentos que sean aplicables al respecto, relativos al Equipo, siendo a cargo del Arrendatario cualquier infracción, multa o sanción impuesta por las autoridades competentes.
- h. Pagar cualquier obligación a su cargo derivada del contrato de Arrendamiento, no obstante que el Equipo se encuentre en reparación, servicio de mantenimiento, haya sufrido daños, accidentes o robo, entendiéndose que la obligación de pago permanece.
- i. En el caso de Equipos como vehículos, mantener en uso el servicio de localización vehicular automatizada proporcionado por la Arrendadora, mediante el cual se localizará vía remota cada vehículo en tiempo real.

Terminación del arrendamiento

Los contratos de arrendamiento puro cuentan con diferentes supuestos de terminación:

- Terminación anticipada voluntaria. En este caso, la terminación anticipada por voluntad del Arrendatario, lo obliga a pagar el monto total de la renta que falta liquidar de acuerdo los pagos parciales restantes.
- Casos de vencimiento anticipado. El contrato de arrendamiento puro establece casos en los que se dará el vencimiento anticipado con responsabilidad para el Arrendatario. Los más relevantes son los siguientes:
 - o Por retraso e incumplimiento de pago de uno o más pagos parciales de la renta.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- o En el caso de vehículos otorgados como Equipo arrendado, por la alteración o desconexión del localizador instalado en él por la Arrendadora.
- o En el caso de vehículos otorgados como Equipo arrendado, por hacer uso de cualquiera de los que se hayan arrendado para prestar servicios de transporte público o privado al público en general a través de solicitudes por aplicaciones móviles, por páginas de Internet o por cualquier otro medio, tal como será el caso de servicios similares a los que presta Uber o Cabify, ente otros.
- o Por incumplimiento de cualquier obligación pactada en el contrato de arrendamiento a cargo del Arrendatario.
- o Por robo o destrucción total del Equipo.
- o Si el Arrendatario es declarado en quiebra, concurso mercantil o si se iniciara un procedimiento para disolver o liquidar la misma.
- o Por presentarse reclamaciones obreras, judiciales, fiscales, administrativas o de cualquier otra naturaleza, que afecten el buen funcionamiento de la actividad del Arrendatario.
- o Si el Arrendatario se negara a recibir el Equipo que señaló para el arrendamiento sin causa justificada.

En cualquiera de los casos antes mencionados, la Arrendadora podrá rescindir el contrato, mediante aviso por escrito sin necesidad de declaración judicial y por ende, exigir el pago de las penas convencionales pactadas en el contrato de arrendamiento, así como de cualquier cantidad pendiente de pago, en cuyo caso el Arrendatario, perderá el beneficio de la división de dicha contraprestación en pagos parciales.

- Terminación en la fecha de terminación establecida. Hay una terminación natural del contrato de arrendamiento, cuando el Arrendatario ha cumplido con todos los pagos parciales de la renta en tiempo y forma y, en caso de existir, ha liquidado cualquier suma pendiente relacionada a comisiones, cargos por servicios o pagos parciales pendientes. En ese momento, mediante contratos independientes al original de arrendamiento, es posible celebrar la adquisición del Equipo por parte del Arrendatario mediante un contrato de compraventa definitivo y, en el caso de vehículos, adicionalmente, el Arrendatario tendrá la opción de renovar el arrendamiento del mismo vehículo o de arrendar uno diferente mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento.

A continuación, se muestra el saldo de los Activos Aportados, fondos del Fideicomiso y Nivel de Aforo a la fecha de cierre del ejercicio:

Fecha Cierre Mensual	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Derechos al Cobro Transmitidos (Informativo - Valor Nominal)	74,056,356.53	38,117,076.25	94,841,332.28
Valor Nominal Total de los Activos	401,305,364.37	471,432,286.89	688,750,426.91
Valor Presente Neto Total de los Activos	284,882,577.13	346,301,756.45	513,569,476.89
Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el	-	-	Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en
			-
			-
			Derechos al Cobro Incumplidos > 90 días
			-
			-
			Derechos al Cobro Transmitidos

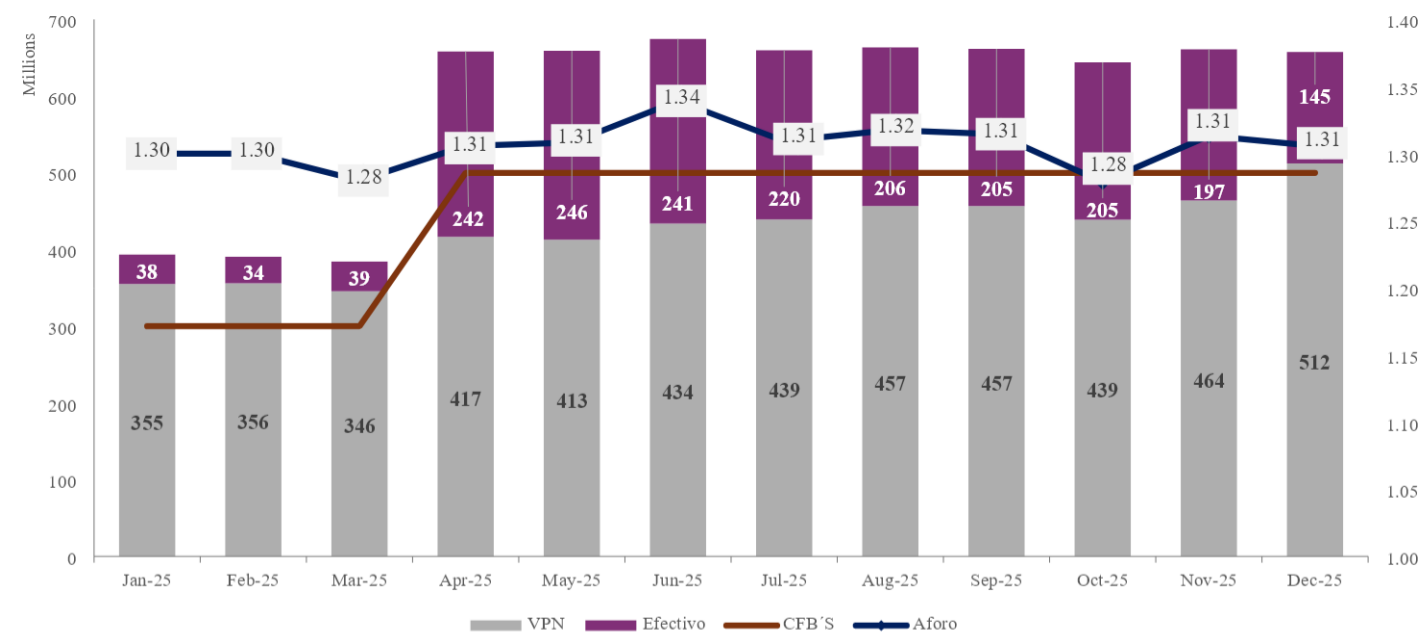
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Plazo de la Emisión			Cuentas del Fideicomiso					2 pagos periódicos vencidos
Exceso de Concentración por grupo industrial >20%	-	-	Exceso de Concentración por Residual > 25%	-	-	Exceso de Concentración por Estado >20%		
Valor Presente Neto de los Activos Vigentes	283,315,590.41	346,251,014.24	512,262,153.27					
Monto de la Emisión	300,000,000.00	300,000,000.00	500,000,000.00					
Saldo Insoluto de la Emisión	300,000,000.00	300,000,000.00	500,000,000.00					
Cuenta Concentradora	-	0.53						
8,794,940.66								
Cuenta de Cobranza	-	2,468,891.31						
879,211.04								
Cuenta de Fondeo	-	-	Cuenta de Gastos	701,770.46	699,818.78	923,661.63		
-								
Cuenta de Pago	3,654,442.09	3,422,928.26	4,750,838.88					
Cuenta de Reserva	10,965,791.92	11,462,516.04	15,649,423.84					
Cuenta de Revolvencia	91,044,101.80	27,887,373.85	121,601,284.43					
Cuenta de Reserva Gastos Contingente	-	-	-					
Total de Fondos para el Cliente del período	-	-	Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-	-	Fondos pendientes de pago períodos anteriores	-	Pago p Cliente A Límite pa Distribuci (1.30)
Aforo	1.3	1.32	1.31					

*Cifras en Moneda Nacional

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la siguiente gráfica se muestra, de forma mensual, el saldo de los Activos Aportados, los fondos del Fideicomiso y el Nivel de Aforo a la fecha de cierre del ejercicio.



*Cifras en Moneda Nacional

Desempeño de los activos

Los Activos Aportados son evaluados periódicamente de acuerdo con los requisitos de elegibilidad establecidos en el Contrato de Factoraje de fecha 03 de abril de 2025, celebrado entre Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V y Banco Actinver, S.A. Institución de Banca de Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 5661 mismos que deberán mantener un perfil adecuado en cuanto a su diversificación, que permita minimizar el riesgo de la cartera en su conjunto.

El siguiente cuadro muestra el saldo de los Activos Aportados, fondos del fideicomiso y nivel de aforo a la fecha del último Reporte Semanal emitido al cierre del ejercicio:

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
	INVTACB 23	INVTACB 23	INVTACB 25
Resumen del	Valor Presente	Valor Presente	Valor Presente

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fondeo	Neto	Neto	Neto
Activos Aportados	284,882,577.13	346,301,756.45	513,569,476.89
Activos No Elegibles	-	0	-
Activos Vencidos	-	0	-
Exceso en Límites de Concentración	1,566,986.72	50,742.21	1,307,323.62
Otros Activos No Elegibles	-	0	-
Valor Presente de Activos Vigentes	283,315,590.41	346,251,014.24	512,262,153.27

Acumulado de las Disposiciones	300,000,000.00	300,000,000.00	500,000,000.00
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Cuentas y Fondos Requeridos			
Cuenta Concentradora	3,956,606.51	8,794,940.66	0.53
Cuenta de Cobranza	-	879,211.04	2,468,891.31
Cuenta de Fondeo	-	-	-
Cuenta de Gastos	700,311.28	699,818.78	923,661.63
Cuenta de Pago	5,304.92	3,422,928.26	4,750,838.88
Cuenta de Reserva	10,644,774.23	11,462,516.04	15,649,423.84
Cuenta de Revolvencia	91,152,873.79	27,887,373.85	121,601,284.43
Cuenta de Reserva Gastos Contingente	-	-	-
Distribución de Sobreaforo	-	-	-

Razón de Aforo Mínimo	1.25	1.25	1.25
Razón de Aforo Requerido	1.30	1.30	1.30

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Valor Presente de Activos Vigentes	283,315,590.41	346,251,014.24	512,262,153.27
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Aforo	1.30	1.32	1.31
-------	------	------	------

La Razón de Aforo Requerido es 1.30x

Ingresos cuentas y fondos del Fideicomiso:

El siguiente cuadro muestra los flujos de efectivo registrados durante el periodo anual en las cuentas y fondos del Fideicomiso.

Anual	Ingresos cobranza cartera	Fondeo Fideicomitente	Aportación Fideicomitente	Intereses Brutos por inversiones	Total
2023	14,771,581.20	298,190,400.00	-	1,192,841.65	314,154,822.85
2024	194,086,089.71	-	-	5,448,399.05	199,534,488.76
2025	261,865,373.06	15,950,000	12,326,013.83	290,141,386.89	

*Cifras en Moneda Nacional

El siguiente cuadro muestra los flujos de efectivo derivados de la cobranza de los Activos Aportados durante el período anual:

Anual	Depósitos Directos en la cuenta de Ingresos del Fideicomiso		Traspasos Fideicomitente		Depósitos Directos en las cuentas del Fideicomiso F/5165		Traspasos Fideicomitente en las cuentas del Fideicomiso Maestro F/5165		Total Ingresos Fideicomiso	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
2023	-	0.00%	-	0.00%	14,771,581.20	100.00%	-	0.00%	14,771,581.20	100.00%
2024	-	0.00%	-	0.00%	194,086,089.71	100.00%	-	0.00%	194,086,089.71	100.00%
2025	-	0.00%	-	0.00%	261,865,373.06	100.00%	-	0.00%	261,865,373.06	100.00%

*Cifras en Moneda Nacional

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La siguiente tabla muestra la distribución geográfica de los Activos Aportados al cierre del ejercicio reportado.

2025

Estados	Saldo Cartera	%
---------	---------------	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Valor Presente	
Ciudad de México	161,944,705.47	31.53%
Estado de México	115,914,730.10	22.57%
Querétaro	44,072,655.47	8.58%
Puebla	23,452,728.13	4.57%
San Luis Potosí	0.00%	-
Jalisco	30,658,484.51	5.97%
Morelos	8,977,760.88	1.75%
Nuevo León	4,127,850.20	0.80%
Colima	1,798,005.12	0.35%
Baja California Sur	1,166,398.74	0.23%
Hidalgo	8,282,403.63	1.61%
Chihuahua	113,951.76	0.02%
Veracruz	53,447,225.25	10.41%
Guanajuato	14,256,991.19	2.78%
Chiapas	723,756.73	0.14%
Tampico	610,493.66	0.12%
Sinaloa	0.00%	-
Otros	44,021,336	8.57%
Total General	513,569,476.89	100%

La siguiente tabla muestra la distribución por tipo de activo de los Activos Aportados al cierre del ejercicio reportado.

2025

Tipo de Equipo	Valor Presente Neto %	
Equipo de Transporte	338,867,917.51	65.98%
Equipo de Cómputo	19,026,170.59	3.70%
Maquinaria	74,261,174.54	14.46%
Seguridad	716,903.96	0.14%
Médico	6,708,689.54	1.31%
General	54,601,118.71	10.63%
Otros	19,387,502.04	3.78%
Total General	513,569,476.89	100%

La siguiente tabla muestra la distribución por grupo industrial de los Activos Aportados al cierre del ejercicio reportado.

2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Grupo Industrial	Valor Presente Neto	%
Transporte de Carga Foránea	70,792,442.16	13.78%
Servicios Profesionales y Técnicos	43,933,109.64	8.55%
Usuarios Menores Comercio	26,599,513.51	5.18%
Empleado Privado	23,919,076.13	4.66%
Compraventa De Refacciones Y Accesorios Nuevos Para Autos Y Camiones	21,398,892.86	4.17%
Transporte Terrestre	18,296,758.51	3.56%
Compraventa De Equipo De Transporte, Sus Refacciones Y Accesorios	15,756,088.42	3.07%
Automotriz	14,164,514.31	2.76%
Servicios Relacionados Con Inmuebles	14,893,790.64	2.90%
Hotel	12,151,607.15	2.37%
Otros	251,663,683.57	49.00%
Total General	513,569,476.89	100%

Variación en saldo y en número de activos

A continuación, se muestra el comportamiento de los Activos Aportados, por Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V. al Patrimonio del Fideicomiso y como podrá observarse durante el periodo se registró un aumento del 42.0% en el Valor Nominal de la cartera al igual un aumento del 8.4% en el número de contratos:

2025	Saldo Cartera al Inicio del Período (Valor Nominal)	Derechos al Cobro Transmitidos	Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria o Cesión Inversa	Aplicaciones a la cartera (cobranza)	Saldo Cartera al Final del Período (Valor Nominal)	Número de Contratos
Enero	471,432,286.89	33,407,592.10	-	(17,637,394.87)	484,892,265.24	819
Febrero	484,892,265.24	14,475,030.41	-	(13,505,737.32)	485,657,312.70	822
Marzo	485,657,312.70	10,232,129.34	-	(22,741,563.28)	473,102,020.80	831
Abril	473,102,020.80	114,052,746.72	-	(19,244,539.63)	553,674,214.76	788
Mayo	553,674,214.76	18,562,440.35	-	(23,074,573.99)	549,138,815.64	798
Junio	549,138,815.64	46,624,851.83	-	(21,285,130.94)	574,478,550.39	812
Julio	574,478,550.39	37,843,390.06	-	(29,275,771.99)	579,517,706.82	826
Agosto	579,517,706.82	48,475,251.80	-	(20,180,164.95)	601,336,198.83	841
Septiembre	601,336,198.83	12,582,374.66	-	(15,037,901.40)	598,880,672.13	854
Octubre	598,880,672.13	14,531,462.90	-	(34,703,271.30)	578,708,867.07	858
Noviembre	578,708,867.07	65,376,203.36	-	(23,132,233.78)	611,261,582.71	867
Diciembre	611,261,582.71	94,841,332.28	-	(17,352,488.36)	688,750,426.91	888

Variación	42.0%	8.4%
-----------	-------	------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2024	Saldo Cartera al Inicio del Período (Valor Nominal)	Derechos al Cobro Transmitidos	Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria o Cesión Inversa	Aplicaciones a la cartera (cobranza)	Saldo Cartera al Final del Período (Valor Nominal)	Número de Contratos
Enero	401,305,364.37	32,857,348.40	-	(10,739,363.73)	422,388,345.60	613
Febrero	422,388,345.60	34,244,609.76	-	(14,778,719.84)	439,203,250.15	622
Marzo	439,203,250.15	34,846,584.23	-	(13,218,930.93)	460,822,343.63	654
Abril	460,822,343.63	32,367,746.70	-	(18,643,782.47)	470,004,394.80	677
Mayo	470,004,394.80	13,418,010.79	-	(13,822,385.38)	467,385,362.12	676
Junio	467,385,362.12	29,553,000.30	-	(14,475,086.58)	471,913,609.24	689
Julio	471,913,609.24	29,338,992.14	-	(24,733,324.22)	471,755,415.86	706
Agosto	471,755,415.86	8,299,356.01	-	(11,667,425.91)	467,222,705.91	710
Septiembre	467,222,705.91	16,728,220.81	-	(17,290,776.13)	459,451,704.09	730
Octubre	459,451,704.09	25,403,825.38	-	(24,160,769.69)	460,517,812.51	761
Noviembre	460,517,812.51	13,485,329.32	-	(18,304,038.19)	454,438,697.66	777
Diciembre	454,438,697.66	38,117,076.25	-	(19,602,102.41)	471,432,286.89	834

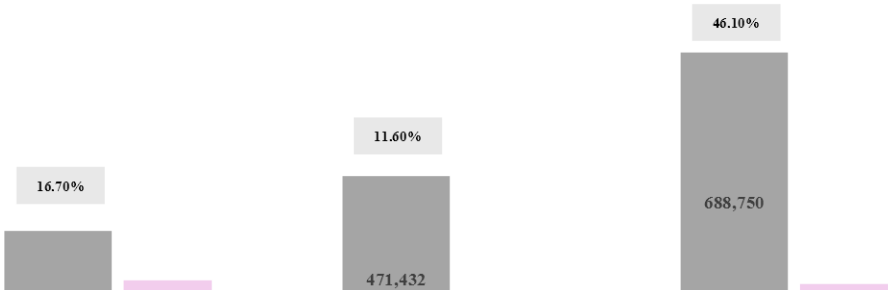
Variación	11.6%	36.1%
-----------	-------	-------

Mes 2023	Saldo Cartera al Inicio del Período (Valor Nominal)	Derechos al Cobro Transmitidos	Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria o Cesión Inversa	Aplicaciones a la cartera (cobranza)	Saldo Cartera al Final del Período (Valor Nominal)	Número de Contratos
Noviembre	-	348,338,931.60	-	(4,602,362.00)	343,736,569.60	538
Diciembre	343,736,569.60	74,056,356.53	-	(16,487,561.66)	401,305,364.47	572

Variación	16.7%	6.3%
-----------	-------	------

*Cifras en Moneda Nacional

A continuación, se muestra una gráfica del comportamiento de los Activos Aportados, por Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V. al Patrimonio del Fideicomiso registrando un aumento del 46.10% en el Valor Nominal de la cartera al igual un aumento del 8.40% en el número de contratos en 2025:



*Cifras en millones de pesos

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

El nivel de cumplimiento en pagos se muestra estable y controlado, en la siguiente tabla, se muestra la morosidad por antigüedad y porcentaje respecto al total de los Activos Aportados:

Me s	Saldo Cartera Valor Nominal	Vigente		1-30		31 - 60		61 - 90		Más de 90 días	
dic- 23	401,305,361.58	378,325,830.90	94.27%	18,814,585.87	4.69%	4,164,944.81	1.04%	-	0.00%	-	0.00%
dic- 24	471,432,286.89	420,019,887.58	89.09%	-	0.00%	28,252,967.24	5.99%	23,159,432.00	4.91%	-	0.00%
dic- 25	688,750,426.91	560,393,157.06	81.36%	89,210,960.02	12.95%	38,690,203.69	5.62%	456,106.14	0.07%	- 0.00%	

Mes 2025	Saldo Cartera Valor Nominal	Vigente		1 - 30		31 - 60		61 - 90		Más de 90 días
Enero	484,892,265.24	281,111,016.86	57.97%	70,199,263.69	14.48%	- 0.00%	3,853,721	0.79%	- 0.00%	
Febrero	485,657,312.70	377,628,087.04	77.76%	84,782,745.43	17.46%	22,179,917.11	4.57%	1,066,563	0.22%	- 0.00%
Marzo	473,102,020.80	273,805,218.30	57.87%	49,427,004.39	10.45%	9,889,431.29	2.09%	12,491,178	2.64%	- 0.00%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Abril	553,674,214.76	457,803,054.77	82.68%	84,523,433.26	15.27%	9,625,408.53	1.74%	1,722,318	0.31%	-	0.00%
Mayo	549,138,815.64	439,913,057.22	80.11%	105,553,422.86	19.22%	3,165,695.83	0.58%	506,640	0.09%	-	0.00%
Junio	574,478,550.39	476,259,044.95	82.90%	61,305,243.83	10.67%	34,167,047.20	5.95%	2,747,214	0.48%	-	0.00%
Julio	579,517,706.82	519,728,454.34	89.68%	-	46,329,138.84	7.99%	12,627,390	2.18%	832,723.69	0.14%	0.00%
Agosto	601,336,198.83	516,526,375.03	85.90%	-	66,036,067.37	10.98%	18,773,756	3.12%	-	-	0.00%
Septiembre	598,880,672.13	22,256,873.41	70.51%	135,686,051.85	22.66%	40,802,627.23	6.81%	135,120	0.02%	-	0.00%
Octubre	578,708,867.07	463,619,740.14	80.11%	-	60,067,902.86	10.38%	53,923,619	9.32%	1,097,605.31	0.19%	0.00%
Noviembre	611,261,582.71	526,849,661.70	86.19%	59,869,090.03	9.79%	-	24,542,831	4.02%	-	-	0.00%
Diciembre	688,750,426.91	560,393,157.06	81.36%	89,210,960.02	12.95%	38,690,203.69	5.62%	456,106.14	0.07%	-	0.00%

*Cifras en Moneda Nacional

Garantías sobre los activos

Los Certificados Bursátiles no estarán garantizados, de forma que no cuentan con ningún tipo de garantía susceptible de ejecución.

Emisiones de valores

La Primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de Pizarra INVTACB 23, por \$300,000,000.00 (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) representados por 3,000,000.00 (Tres millones) de Certificados Bursátiles, con valor nominal de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno, la cual fue liquidada de manera anticipada el 3 de abril de 2025 con los recursos obtenidos de la segunda emisión.

INVTACB 23

Calificadora	Calificación Inicial	Fecha de Calificación Inicial	Calificación Actual	Fecha de Calificación Actual
HR Ratings	HR AAA+ (E)	15/01/2024	HR AAA+ (E)	No Aplica
Moody´s Local Mexico	AA-.mx (sf)	06/02/2024	AA-.mx (sf)	No Aplica

Clave de Cotización: INVTACB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con fecha 3 de abril del 2025, se emito la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de Pizarra INVTACB 25, por \$500,000,000.00 (Quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) representados por 5,000,000.00 (Cinco millones) de Certificados Bursátiles, con valor nominal de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno,

Desempeño de los valores emitidos

Clave de Pizarra INVTACB
Serie 23
Autorización CNBV 153/5712/2023 de fecha 27 de noviembre de 2023
Fecha de emisión 30 de noviembre de 2023
Fecha de vencimiento 30 de mayo de 2028
Denominación de los Títulos Pesos
Valor nominal de cada título \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno
Total de títulos de la emisión 3'000,000 (tres millones)
Monto de la Oferta \$300'000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.)
Representante Común CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Monto en circulación \$0.00 (cero Pesos 00/100 M.N.)

Clave de Pizarra INVTACB
Serie 25
Autorización CNBV 153/12000/2025 de fecha 32 de marzo de 2025
Fecha de emisión 03 de abril de 2025
Fecha de vencimiento 03 de octubre de 2029
Denominación de los Títulos Pesos
Valor nominal de cada título \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno
Total de títulos de la emisión 5'000,000 (cinco millones)
Monto de la Oferta \$500'000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.)
Representante Común Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Monto en circulación \$500'000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.)

INVTACB 25

Calificadora	Calificación Inicial	Fecha de Calificación Inicial	Calificación Actual	Fecha de Calificación Actual
HR Ratings	HR AAA+ (E)	15/01/2024	HR AAA+ (E)	No Aplica
Moody's Local Mexico	AA-.mx (sf)	06/02/2024	AA-.mx (sf)	No Aplica

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán, durante cada Periodo de Intereses, un interés ordinario bruto anual sobre su valor nominal o en su caso, su Valor Nominal Ajustado, a la Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles, que el Representante Común calculará en la Fecha de Cálculo de la Tasa que corresponda conforme al calendario de pagos que aparece en el Título en la sección “Periodicidad en el Pago de Intereses” y que registrá precisamente durante el Periodo de Intereses de que se trate. Los intereses respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados en cada Fecha de Pago de Intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses que aparece en la sección

denominada “*Periodicidad en el Pago de Intereses*” y conforme al orden de prelación y demás reglas previstas en el apartado de “*Aplicación de Recursos*” de el Título y de conformidad con la Cláusula Décima Novena y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

La tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles (la “Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles”) se calculará mediante la adición del Margen Aplicable a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo a un día Compuesta (“TIIE de Fondeo Compuesta” o “Tasa de Interés de Referencia”) resultante de la fórmula descrita a continuación, la cual será utilizada por el Representante Común en la Fecha de Cálculo de la Tasa:

$$TR_j = \left[\prod_{i=1}^{N_j} \left(1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

En donde:

TR_j = TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.

TF_i = TIIE de Fondeo a un día aplicable al i-ésimo día de cada uno de los días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Observación.

N_j = Número de días efectivamente transcurridos entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola) (el “Periodo de Observación”).

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia se le deberá adicionar el Margen Aplicable para obtener la Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles.

La TIIE de Fondeo será calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México. En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.

El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio se utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación correspondiente.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará en la Fecha de Cálculo de la Tasa, y los cálculos para determinar las tasas y los montos a pagar, comprenderán los días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Periodo de Intereses respecto de los Certificados Bursátiles, se utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del periodo de intereses que corresponda.

VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos desde la última Fecha de Pago de Intereses y hasta la siguiente Fecha de Pago de Intereses.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el valor nominal ajustado (el “Valor Nominal Ajustado”) de los Certificados Bursátiles, una vez efectuado cualquier pago de principal en relación con los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, en cada periodo de intereses, se dará a conocer la tasa aplicable correspondiente.

$$VN = Spt-1 - AM$$

En dónde:

VN = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

Spt-1 = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago de Intereses).

AM = Monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$SPCB = \frac{SP}{NCB}$$

En dónde:

SPCB = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

SP = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

NCB = Número de Certificados Bursátiles en circulación

Amortización de Principal.

El monto principal de los Certificados Bursátiles se pagará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado mediante un sólo pago en Pesos en la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles contra la cancelación del presente Título o las constancias que al efecto expida Indeval, en caso de que la Fecha de Vencimiento de la Emisión fuera un día inhábil, dicho pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que dicha situación sea considerada como un incumplimiento, sin embargo, una vez concluido el Periodo de Revolvencia o durante un Periodo de Amortización Anticipada, en cada Fecha de Pago de Intereses, en la medida que existan recursos disponibles en la Cuenta de Pago, y sujeto al orden de prelación previsto en la sección “Aplicación de Recursos” del presente Título, el Fiduciario aplicará para pagar a los Tenedores, a prorrata, en concepto de pago de principal, aquellas cantidades determinadas en los términos de dicha sección.

Asimismo, en caso de que ocurra un Evento de Amortización por Exceso de Efectivo de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá de transferir a la Cuenta de Pago los Recursos de Amortización por Exceso de

Efectivo en la Cuenta de Fondeo para que, en la siguiente Fecha de Pago de Intereses, el Fiduciario realice a prorrata, únicamente con cargo a dichos recursos y hasta donde estos basten y alcancen, un pago anticipado en los términos de lo descrito en el Contrato de Fideicomiso.

La falta de pago de principal al amparo de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses posterior a la terminación del Periodo de Revolvencia no constituirá un Evento de Amortización Anticipada, salvo que el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles no haya sido pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

De conformidad con lo señalado en los párrafos anteriores, el Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito a la CNBV a través del STIV-2, a la Bolsa a través de EMISNET y por escrito a Indeval, el monto correspondiente a dicha amortización.

Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados, totalmente, de manera anticipada en cualquier fecha, en caso de que el Fideicomitente instruya al Fiduciario a realizar un pago anticipado de la totalidad del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles (cualquier de dichos pagos, un “Prepago Voluntario”) en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso. Las amortizaciones anticipadas totales podrán realizarse en cualquier fecha.

El Fideicomitente deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común (con copia a las Agencias Calificadoras y al Agente Estructurador y al Administrador Maestro) una solicitud por escrito para realizar la readquisición de los Activos y un Prepago Voluntario (la “Notificación de Prepago”) con por lo menos 7 (siete) días calendario de anticipación a la fecha propuesta para la realización del Prepago Voluntario (la “Fecha de Prepago”). El Precio de Prepago se depositará al Fideicomiso de conformidad con la Notificación de Prepago, en fondos inmediatamente disponibles, a más tardar a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) en dicha Fecha de Prepago, mediante su depósito en la Cuenta de Pago. El Fiduciario deberá utilizar los recursos recibidos y aquellos recursos a que hace referencia la oración siguiente para pagar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en el entendido que, en caso de realizarse un Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario aplicará el Precio de Prepago y las demás cantidades existentes en el Patrimonio del Fideicomiso para amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles y cualquier otra cantidad adeudada a los Tenedores al amparo de los demás Documentos de la Emisión. Para dichos efectos, el Precio de Prepago pagadero por el Fiduciario se podrá disminuir en una cantidad equivalente a aquellas cantidades entonces disponibles en las Cuentas del Fideicomiso, las cuales, en dicho caso, se utilizarán para pagar los Certificados Bursátiles.

El Fiduciario podrá llevar a cabo una nueva Emisión al amparo del Programa con el propósito, entre otros, de pagar total y anticipadamente los Certificados Bursátiles, de conformidad con las instrucciones giradas al efecto por el Fideicomitente.

El Fiduciario deberá notificar su solicitud de Prepago Voluntario, así como el Precio de Prepago correspondiente a dicho Prepago Voluntario, en el entendido que los intereses devengados a la Fecha de Prepago serán notificados el Día hábil previo a la Fecha de Prepago conforme a lo establecido en la sección “Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles; Fechas de Pago de Intereses” del Título, a la CNBV a través del STIV-2 a la Bolsa y por escrito al Indeval, con copia al Representante Común, o a través de los medios que éstas determinen con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fiduciario pretenda ejercer dicho Prepago Voluntario.

En caso de que habiendo entregado la Notificación de Prepago en los términos anteriores, el Fideicomitente y/o el Fiduciario decidan no pueda realizar el Prepago Voluntario deberán notificarlo por escrito al Representante Común, al Fiduciario, al Agente Estructurador y al Administrador Maestro (con copia a las Agencias Calificadoras y la Contraparte) con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Prepago respectiva, sin que lo anterior se considere un incumplimiento al amparo del presente Título. En cualquier caso, los gastos generados en los que incurra el Representante Común o el Fiduciario respecto de

dicho cambio serán con cargo al Fideicomitente. Asimismo, en la misma fecha en que reciba la notificación por escrito del Fideicomitente, el Fiduciario o el Representante Común, deberá notificar a la CNBV a través del STIV-2 a Bolsa y por escrito al Indeval, que el Fiduciario no realizará dicho Prepago Voluntario.

El Fideicomitente tendrá la facultad de readquirir Activos en el caso de realizar un Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles, en el entendido que, en caso de realizarse un Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles, el Fideicomitente podrá readquirir los Activos, así como el resto del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello constituya un incumplimiento ni se requiera el consentimiento de los Tenedores. En caso de ejercer la opción de Prepago Voluntario durante el Periodo de Revolvencia, se deberá pagar la Prima de Prepago.

El Fideicomitente, durante el Periodo de Revolvencia con por lo menos 7 (siete) días de anticipación a cualquier Fecha de Pago de Intereses, puede presentar una instrucción por escrito al Fiduciario a efecto de llevar a cabo una amortización parcial voluntaria ("Amortización Parcial Voluntaria"), con copia al Administrador Maestro, al Representante Común y a la Agencia Calificadora y, en ese caso el Fiduciario deberá utilizar el total de los recursos que se encuentren acreditados en la Cuenta de Revolvencia en la siguiente Fecha de Pago de Intereses, y hasta donde baste y alcance, para el pago del principal de los Certificados Bursátiles junto con la totalidad de los intereses devengados y no pagados a esa fecha. En dicho caso, se deberá pagar la prima por pago anticipado que en su caso se haya pactado, según se establece en el presente Título.

Una vez que concluya el Periodo de Revolvencia, los recursos remanentes en la Cuenta Concentradora en cada Fecha de Pago de Intereses serán aplicados para realizar pagos de principal al amparo de los Certificados Bursátiles, hasta donde dichos recursos basten y alcancen.

En el caso de que el Prepago Voluntario se lleve a cabo a partir de la Fecha Esperada de Prepago, no aplicará Prima de Prepago; sin embargo, si el Prepago Voluntario o la Amortización Parcial Voluntaria se lleva a cabo en cualquier fecha antes de la Fecha Esperada de Prepago, sí aplicará el pago de una prima de prepago (la "Prima de Prepago") la cual deberá calcular el Representante Común sobre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de acuerdo con lo siguiente:

$$P := \left(\frac{1.5\%}{579} \right) \times ND$$

En donde:

P: Porcentaje de Prima de Prepago.

ND: Número de días naturales entre la Fecha de Prepago y la fecha que se señala como Fecha Esperada de Prepago.

El monto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del Prepago Voluntario o Amortización Parcial Voluntaria deberá multiplicarse por el resultado de la fórmula anterior.

Amortización por Exceso de Efectivo

En caso que, durante el Periodo de Revolvencia, las cantidades depositadas en la Cuenta de Fondeo sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) o más del Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles (dicho evento, un "Evento de Amortización por Exceso de Efectivo"), el Fiduciario deberá de transferir los fondos acreditados en la Cuenta de Fondeo (los "Recursos de Amortización por Exceso de Efectivo") a la Cuenta de Pago, para que en la siguiente Fecha de Pago de Intereses el Fiduciario realice a prorrata, únicamente con cargo a los Recursos de Amortización por Exceso de Efectivo y hasta donde estos basten y

alcance, un pago anticipado de principal a los Tenedores (junto con la totalidad de los intereses devengados y no pagados a dicha fecha) (la “Amortización por Exceso de Efectivo”), de conformidad con la instrucción que al efecto reciba por parte del Administrador Maestro, con copia al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y al Agente Estructurador. Para tales efectos, el Administrador Maestro deberá notificar al Fiduciario con copia al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y al Agente Estructurador, al Día Hábil siguiente a que tenga conocimiento de este evento, en el entendido, que se podrá realizar el pago en la siguiente Fecha de Pago de Intereses, siempre y cuando se cumpla con el plazo de cálculo de pago de intereses que notifica el Representante Común. En caso de que no se cumpla dicho plazo se pagará en la Fecha de Pago de Intereses siguiente. Para tales efectos, el Fiduciario deberá de cumplir con aquellos requisitos contemplados en la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador Maestro deberá notificar al Representante Común en caso de que se presente un Evento de Amortización por Exceso de Efectivo en la fecha en que tenga conocimiento del mismo.

La Amortización por Exceso de Efectivo de los Certificados Bursátiles en ningún caso será sujeta al pago de una prima.

Amortización Parcial a partir de la Fecha Esperada de Prepago.

Una vez que concluya el Periodo de Revolvencia, los recursos remanentes en la Cuenta Concentradora serán transferidos a la Cuenta de Pago y en cada Fecha de Pago de Intereses que ocurra a partir de la Fecha Esperada de Prepago serán aplicados para realizar pagos de principal al amparo de los Certificados Bursátiles, hasta donde dichos recursos basten y alcancen

La amortización parcial a partir de la Fecha Esperada de Prepago de los Certificados Bursátiles en ningún caso será sujeta al pago de una prima por amortización anticipada alguna.

Avisos de Amortización Voluntaria.

Para llevar a cabo cualquier amortización voluntaria de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario deberá divulgar los montos por los cuales se llevará a cabo la amortización respectiva conforme a las instrucciones del Fideicomitente y/o del Administrador Maestro, según sea el caso, a la Bolsa a través del SEDI, tan pronto como sea posible una vez que sea instruido, pero con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles anteriores a la fecha en que se harán los pagos correspondientes, señalando el monto a amortizar de los Certificados Bursátiles y, en su caso, el importe de la prima correspondiente, en el entendido que los intereses devengados a la fecha en que se harán los pagos correspondientes serán notificados el Día Hábil previo a dicha fecha, conforme a lo establecido en el Título correspondiente. El Fiduciario deberá también dar aviso y proporcionar la información antes mencionada a la CNBV a través del STIV-2, a Indeval, a través del Fideicomitente a las Agencias Calificadoras y al Representante Común (por escrito o a través de los medios que éstos determinen), por lo menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de que se trate. Los avisos antes señalados contendrán, como mínimo, la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización respectiva, el importe de la prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha prima, en su caso, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles en el entendido que, en caso de omisión de la información antes referida en los avisos respectivos y previa solicitud por escrito del Fiduciario, en forma conjunta, con el Fideicomitente y/o el Administrador Maestro, proporcionando dicha información omitida, el Representante Común podrá dar a conocer cualesquier información a la CNBV, a través del STIV-2, a la Bolsa, a través del SEDI o a través de cualesquiera otros medios que la Bolsa determine, y al Indeval por escrito, o a través de los medios que ésta determine, al menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización respectiva

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos realizados por concepto de intereses y en su caso, principal, de la emisión INVTACB 23 e INVTACB25, durante el periodo reportado:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pago cupón INVTACB 23

Cupón	Fecha de Pago	Tasa de Interés Anual	Monto de Intereses	Monto de Principal	Saldo Insoluto	Títulos en Circulación	Valor Nominal por título
1	02/01/2024	14.50%	3,987,500.00	0.00	300,000,000	3,000,000	100
2	30/01/2024	14.50%	3,383,333.33	0.00	300,000,000	3,000,000	100
3	29/02/2024	14.50%	3,625,000.00	0.00	300,000,000	3,000,000	100
4	01/04/2024	14.50%	3,866,666.67	0.00	300,000,000	3,000,000	100
5	30/04/2024	14.25%	3,443,750.00	0.00	300,000,000	3,000,000	100
6	30/05/2024	14.25%	3,562,500.00	0.00	300,000,000	3,000,000	100
7	01/07/2024	14.26%	3,802,666.67	0.00	300,000,000	3,000,000	100
8	30/07/2024	14.24%	3,441,333.33	0.00	300,000,000	3,000,000	100
9	30/08/2024	14.25%	3,681,250.00	0.00	300,000,000	3,000,000	100
10	30/09/2024	14.01%	3,619,250.00	0.00	300,000,000	3,000,000	100
11	30/10/2024	13.93%	3,482,500.00	0.00	300,000,000	3,000,000	100
12	02/12/2024	13.73%	3,775,750.00	0.00	300,000,000	3,000,000	100
13	30/12/2024	13.48%	3,145,333.33	0.00	300,000,000	3,000,000	100
14	30/01/2025	13.25%	3,422,916.67	0.00	300,000,000	3,000,000	100
15	28/02/2025	13.28%	3,209,333.33	0.00	300,000,000	3,000,000	100
16	31/03/2025	12.76%	3,296,333.33	0.00	300,000,000	3,000,000	100
17	03/04/2025	12.71%	317,750.00	300,000,000.00	-	-	-

Pago cupón INVTACB 25

Cupón	Fecha de Pago	Tasa de Interés Anual	Monto de Intereses	Monto de Principal	Saldo Insoluto	Títulos en Circulación	Valor Nominal por título
1	05/05/2025	11.84%	5,262,222.22	0.00	500,000,000	5,000,000	100
2	03/06/2025	11.57%	4,660,138.89	0.00	500,000,000	5,000,000	100
3	03/07/2025	11.24%	4,683,333.33	0.00	500,000,000	5,000,000	100
4	04/08/2025	10.81%	4,804,444.44	0.00	500,000,000	5,000,000	100
5	03/09/2025	10.64%	4,433,333.33	0.00	500,000,000	5,000,000	100
6	03/10/2025	10.57%	4,404,166.67	0.00	500,000,000	5,000,000	100
7	03/11/2025	10.35%	4,456,250.00	0.00	500,000,000	5,000,000	100
8	03/12/2025	10.18%	4,241,666.67	0.00	500,000,000	5,000,000	100
9	05/01/2026	10.10%	4,587,916.67	0.00	500,000,000	5,000,000	100
10	03/02/2026	9.86%	3,971,388.89	0.00	500,000,000	5,000,000	100
11	03/03/2026	9.88%	3,842,222.22	0.00	500,000,000	5,000,000	100

Información relevante del periodo

INFORMACIÓN RELEVANTE RESPECTO A LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN

- i. Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Fideicomitente, en calidad de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, Banco Actinver Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario, y Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (por causahabencia de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión de Certificados Bursátiles
- ii. Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Administrador, en dicho carácter, y el Fiduciario celebraron el Contrato de Servicios, por virtud del cual el Administrador se comprometió a prestar, entre otros, ciertos servicios de administración y cobranza.
- iii. Con fecha 27
 - iv. Con fecha 31
 - v. Con fecha 3 de abril de 2025, Arrendadora IL SAPI de CV (como Factorado y Cedente), y el Fiduciario (como Factorante) celebraron el Contrato de Factoraje y Aportación, por virtud del cual el Factorado y Cedente, de tiempo en tiempo, aportará, cederá y transferirá al Factorante derechos al cobro y bienes arrendados.

INCUMPLIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y PROCESOS LEGALES

Desde la fecha de constitución del Contrato del Fideicomiso y a la fecha de presentación del presente reporte anual:

1. No existe ningún incumplimiento a los Documentos de la Operación;
2. No existe ningún incumplimiento al pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios INVTACB tanto de la serie 23 como de la serie 25, mismos que se han realizado en tiempo y forma;
3. En relación con los Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existe procedimiento legal pendiente en contra del Administrador, Administrador Maestro, Fiduciario y/o Representante Común,
4. En relación con los Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existieron procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte.

EVENTOS RELEVANTES DE LA EMISORA

Abril 24, 2026-INFORME DE SOSTENIBILIDAD

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago No. F/5661 (clave de pizarra: INVTACB 25), informa que con esta fecha presentó ante la CNBV y la BMV la notificación formal de su decisión de acogerse a los alivios de

transición previstos en la NIIF S1 (párrafos E3, E4, E5 y E6) y en la NIIF S2 (párrafos C3 y C4), en cumplimiento del Artículo 82 Bis de la Circular Única de Emisoras. Lo anterior aplica al ejercicio 2025, que constituye el primer periodo de reporte bajo dichas normas. La documentación correspondiente se encuentra a disposición de los tenedores e interesados en las oficinas del Emisor y en los medios de divulgación de la BMV.

Abril 02, 2025-INVTACB 23 AVISO DE PREPAGO VOLUNTARIO

En alcance al Evento Relevante publicado el día 25 de marzo del 2025, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago No. F/5661, mediante el cual se llevó a cabo la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra INVTACB 23, hace del conocimiento al público inversionista que el día 03 de abril del 2025 se llevará a cabo el Prepago Voluntario Total debido a que se lleva a cabo la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios

Saldo de principal insoluto:

\$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100) Moneda Nacional.

Prima de Prepago

\$685,121.11 (seiscientos ochenta y cinco mil ciento veintiún Pesos 00/11) Moneda Nacional.

Total, a pagar:

\$300,685,121.11 (trescientos millones, seiscientos ochenta y cinco mil ciento veintiún Pesos 00/11) Moneda Nacional, más los intereses correspondientes.

Marzo 25, 2025-INVTACB 23 AVISO DE PREPAGO VOLUNTARIO

Por medio de la presente Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago No. F/5661, mediante el cual se llevó a cabo la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra INVTACB 23, hace del conocimiento del público inversionista que con fundamento a lo establecido en la Cláusula vigésima primera, inciso (b) del Contrato del Fideicomiso y la sección Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles del Título, con fecha 25 de marzo de 2025 el Fideicomitente instruyó al Fiduciario Emisor llevar a cabo el Prepago Voluntario de los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra INVTACB serie 23 el próximo 03 de abril del 2025, lo anterior sujeto a la condición suspensiva, misma que consistente en que se lleve a cabo la segunda emisión y liquidación de certificados bursátiles fiduciarios (la “Segunda Emisión”).

En caso de cumplirse la condición suspensiva anteriormente señalada; el Fiduciario Emisor pagará a los Tenedores los siguientes conceptos e importes:

Saldo de principal insoluto:

\$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100) Moneda Nacional.

Prima de Prepago

\$685,121.11 (seiscientos ochenta y cinco mil ciento veintiún Pesos 00/11) Moneda Nacional.

Total, a pagar:

\$300,685,121.11 (trescientos millones, seiscientos ochenta y cinco mil ciento veintiún Pesos 00/11) Moneda Nacional, más los intereses correspondientes.

Marzo 24, 2025-INVTACB 23 RETRASMISION DE LA INFORMACION.

Hacemos referencia al Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F/5661, de fecha 16 de noviembre de 2023 (el “Fideicomiso”), celebrado entre ACTINVER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”),(el “Fideicomitente”) y CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con

Conforme al requerimiento emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), se informa del reenvío de la siguiente información relativa al ejercicio 2023:

1. El Reporte Anual actualizado, con modificaciones en las secciones:

Operación de la Bursatilización, “Desempeño de los Activos” y “Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos”.

Información Financiera del Fideicomiso, “Índices y Razones Financieras”

2. El reenvío del Artículo 35, respecto al comunicado previo a la emisión del informe de auditoría externa, incluyendo lo establecido en la fracción IV de la CUAE.
3. Retransmisión del Contrato de Servicios de Auditoría Externa, incluyendo de manera textual lo establecido en el artículo 18, fracciones I, II y III de la CUAE.
4. Retransmisión de los reportes mensuales (Anexo T) de noviembre 2023 y diciembre 2024 para revelar información y métodos de cálculo.

Se hace constar que la información reenviada no representa cambios en los resultados financieros o desempeño de los Activos del Fideicomiso.

EVENTOS RELEVANTES DE LA CALIFICADORA

Julio 15, 2025 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión INVTACB 25, tras conocer sus características finales

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra INVTACB 25 se basa en la Mora Máxima (MM) de 26.0% que soporta la Emisión bajo un escenario de estrés, y que, al compararlo con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 4.4% de la cartera originada y administrada por Inventa Leasing, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 5.9 veces (x) (vs. 25.5%, 4.4% y 5.8x en el análisis inicial). La mayor MM soportada corresponde a un menor plazo promedio remanente de los derechos de cobro en comparación al análisis anterior, lo cual es atribuible principalmente a los activos de mobiliario y

equipo de 24 meses, así como equipo especializado de 19 meses (vs. 26 y 20 meses en el análisis inicial). Lo anterior resulta en una mayor cobranza del portafolio en el corto plazo que será utilizada para la amortización de la Emisión, lo cual permite amortizar la transacción con mayor anticipación y refleja una mejora crediticia que permite soportar una mayor VTI bajo el escenario de estrés. Por otra parte, cabe mencionar que las características de la Emisión establecidas en la documentación legal se mantienen en comparación al análisis inicial, donde se cuenta con la constitución de tres fondos: el Fondo de Reserva de Intereses, equivalente a tres meses del pago de intereses; el Fondo de Pagos Mensual, equivalente a un mes para el pago de intereses y capital, y un Fondo de Mantenimiento, equivalente a tres meses del monto total anualizado de los gastos de mantenimiento, mientras que cada mes se incrementará 1/12 del monto total de los gastos de mantenimiento anualizados. Como mitigante de riesgo operativo entre el Fideicomitente y el Fideicomiso se cuenta con mecanismos para la separación de flujos provenientes de la cobranza, al contar con un Fideicomiso Maestro de Cobranza, el cual concentra la cobranza total del Fideicomitente y, posteriormente, es enviada al Fideicomiso Emisor. (<https://www.bmv.com.mx>)

Mayo 29, 2025 - Moody's Local México afirma calificación de la emisión ABS INVTACB 25 patrocinada por Inventa Leasing

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") afirmó la calificación de los certificados bursátiles respaldados por arrendamientos (ABS) INVTACB 25 tras recibir la documentación definitiva. Los certificados fueron emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que actúa únicamente en su calidad de fiduciario para esta transacción. (<https://www.bmv.com.mx>)

Abril 08, 2025 - HR Ratings retiró la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión INVTACB 23 tras su amortización total anticipada

El retiro de la calificación de la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra INVTACB 23 corresponde a su amortización total anticipada el 3 de abril de 2025. Dicha amortización se realizó mediante un pago de principal por un monto de P\$300.0 millones (m) correspondientes al saldo insoluto de principal total, más los intereses ordinarios devengados del periodo y la prima por prepago. Los recursos utilizados para realizar la amortización total de la Emisión provienen del Patrimonio del Fideicomiso, así como de los recursos obtenidos mediante la colocación en mercado de la emisión con clave de pizarra INVTACB 25 por un monto de P\$500.0m el 3 de abril de 2025. A su vez, la última acción de calificación para la Emisión se llevó a cabo el 13 de diciembre de 2024, donde se ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable, la cual puede ser consultada en www.hrratings.com.

Abril 08, 2025 - Moody's Local México retiró la calificación de AA-.mx(sf) de la emisión INVTACB 23 patrocinada por Inventa Leasing.

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") retiró la calificación de AA-.mx (sf) a los certificados bursátiles respaldados por arrendamientos (ABS) INVTACB 23. Los certificados fueron emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que actuó únicamente en su calidad de fiduciario para esta transacción. La acción de calificación se resume en el siguiente detalle: Tipo de calificación / Instrumento
Calificación actual Calificación anterior INVTACB 23 Certificados bursátiles fiduciarios Serie A RET AA-.mx (sf) (<https://www.bmv.com.mx>)

Marzo 24, 2025 - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión INVTACB 25, por un monto de hasta P\$500.0m

La asignación de la calificación para la Emisión con clave de pizarra INVTACB 25 por un monto de hasta P\$500.0 millones (m) se basa en la Mora Máxima (MM) de 25.5% que soporta la Emisión bajo un escenario de estrés, lo cual al compararse con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 4.4% de la cartera originada y administrada por Inventa Leasing, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 5.8 veces (x). Como parte de las mejoras crediticias de la Emisión, se contará con un Aforo Inicial y Requerido de 1.30x, así como con un Aforo Mínimo de 1.25x. Para el cálculo del Aforo, los Derechos de Cobro cedidos al Patrimonio del Fideicomiso deberán cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos en la documentación legal que limitan la concentración por tipo de activo en 40.0% para equipos que sean distintos a equipo de transporte y 10.0% para equipo de cómputo, así como 25.0% a un mismo grupo industrial, 20.0% para entidades federativas distintas a la Ciudad de México y el Estado de México, y 20.0% para los valores residuales ajustados sobre el valor de los Activos Vigentes totales. En adición, se cuenta con un límite de concentración por arrendatario de 3.5% sobre el valor del Patrimonio del Fideicomiso. En cuanto a los mecanismos de liquidez, se contempla la constitución de tres fondos: el Fondo de Reserva de Intereses, equivalente a tres meses del pago de intereses; el Fondo de Pagos Mensual, equivalente a un mes para el pago de intereses y capital, y un Fondo de Mantenimiento, equivalente a tres meses del monto total anualizado de los gastos de mantenimiento, mientras que cada mes se incrementará 1/12 del monto total de los gastos de mantenimiento anualizados. Como mitigante de riesgo operativo entre el Fideicomitente y el Fideicomiso se cuenta con mecanismos para la separación de flujos provenientes de la cobranza, al contar con un Fideicomiso Maestro de Cobranza, el cual concentrará la cobranza total del Fideicomitente, para posteriormente ser reenviada al Fideicomiso Emisor. (<https://www.bmv.com.mx>)

Marzo 10, 2025 - Moody's Local México asigna calificación a la emisión ABS INVTACB 25 patrocinada por Inventa Leasing

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") asignó la calificación a los certificados bursátiles respaldados por arrendamientos (ABS) INVTACB 25. Se espera que los certificados sean emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que actúa únicamente en su calidad de fiduciario para esta transacción. (<https://www.bmv.com.mx>)

Diciembre 13, 2024 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión INVTACB 23

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra INVTACB 23 se basa en la Mora

Máxima (MM) de 21.7% que soporta la Emisión bajo un escenario de estrés, y que, al compararse con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 2.5% de la cartera originada y administrada por el Inventa Leasing, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 8.7 veces (x) (vs. 17.6%, 2.3% y 7.7x en el análisis anterior). La mayor TIH corresponde a una mayor maduración de las cosechas mostradas por el Fideicomitente en comparación al análisis anterior, sin embargo, la expectativa de menor pago de intereses, aunado con un mayor flujo proveniente de rentas y residuales mostrarían una mayor Mora Máxima. En adición, se exhibe que la Emisión ha mostrado un adecuado comportamiento en los niveles de Aforo durante los 11 meses transcurridos desde su colocación, en donde se observa que este se ha mantenido por arriba del Aforo requerido de 1.30x. Referente a la constitución de fondos, la Emisión cuenta con un Fondo de Reserva de

Intereses, equivalente a tres meses del pago de intereses; un Fondo de Pagos Mensual, equivalente a un mes para el pago de intereses y capital, y un Fondo de Mantenimiento, equivalente a tres meses del monto total anualizado de los gastos de mantenimiento, mientras que cada mes se incrementará 1/12 del monto total de los gastos de mantenimiento anualizados.. (<https://www.bmv.com.mx>)

Febrero 06, 2024 Moody's Local México afirma calificación a la emisión ABS INVTACB 23 patrocinada por Inventa Leasing

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local MX") afirma la calificación a los certificados bursátiles respaldados por arrendamientos (ABS) INVTACB 23. Los certificados fueron emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que actúa únicamente en su calidad de fiduciario para esta transacción. Entidad Tipo de calificación Calificación actual Calificación anterior INVTACB 23 Certificados bursátiles fiduciarios - Serie A AA-.mx (sf) AA-.mx (sf) La acción de calificación completa es la siguiente: Emisor: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, únicamente en su capacidad de fiduciario.

Enero 15, 2024 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión INVTACB 23 por un monto de P\$300m tras conocer sus características finales

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra INVTACB 23 se sustenta en la Mora Máxima (MM) de 17.6% que soporta la Emisión bajo un escenario de estrés, y que, comparada con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 2.3% de la cartera originada y administrada por el Fideicomitente, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 7.7x (vs. 16.9%, 2.3% y 7.4x en el análisis anterior). El aumento en la Mora Máxima que soporta la Emisión en el escenario de estrés se atribuye a una mayor tasa de descuento promedio ponderada, la cual se ubicó en 13.4% (vs. 12.9% en el análisis anterior). Sobre lo anterior, un aumento en la tasa de descuento implica que para mantener un nivel de valor presente neto determinado se requiere un mayor valor nominal del portafolio, lo cual tiene como consecuencia un incremento en los flujos de cobranza esperada. A su vez, un aumento en los flujos de cobranza del portafolio incrementa la capacidad de absorción de pérdidas de la Emisión, con lo que la Mora Máxima soportada en el escenario de estrés aumenta. Para mayor información al evento relevante favor de referirse a la publicación realizada en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (<https://www.bmv.com.mx>)

Certificados Serie A INVTACB 23, Afirma AA-.mx (sf)

EVENTOS RELEVANTES DEL REPRESENTANTE COMUN

Diciembre 17, 2025 - Comunicado de Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común.

Ciudad de México, a 17 de diciembre de 2025.- Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, Dirección Fiduciaria ("Banco Multiva") en su carácter de Representante Común informa al público inversionista que, mediante diversos actos corporativos y

con la autorización de las autoridades competentes, el pasado 2 de septiembre de 2025 se concretó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco) a favor de Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva. Como resultado de esta operación, Banco Multiva asumió formalmente la calidad de representante común y, como consecuencia, adquirió todos los derechos y obligaciones, así como todas aquellas funciones que ejercía su causahabiente, garantizando así la continuidad operativa de cada emisión bajo estricto apego al marco normativo, así como la protección de los derechos de los participantes. Asimismo, esta adquisición fortalece la presencia de Banco Multiva en el mercado fiduciario y de representación común, al incrementar su participación y contribuir a la consolidación de su plan estratégico de expansión, conforme a lo aprobado por su Consejo de Administración. (<https://www.bmv.com.mx/>)

Julio 08, 2025 - Comunicado de CIBanco, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común

Ciudad de México, a 8 julio de 2025.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco o Institución), en su calidad de representante común (Representante Común), informa que, como es del conocimiento del público inversionista, desde el día 26 de junio de 2025, CIBanco se encuentra en un estado de intervención decretado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), bajo la administración cautelar de Alvarez & Marsal México, S.C. (Administrador Cautelar) designado por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto). La intervención en comento, derivó de la publicación de la Orden emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, por conducto de la Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN, por sus siglas en inglés), en la cual identificó a tres instituciones bancarias mexicanas, incluyendo a CIBanco, como instituciones de "preocupación principal de lavado de dinero. (<https://www.bmv.com.mx/>)

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

A efecto de cubrir cualquier diferencia entre los rendimientos generados por los Arrendamientos Transmítidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y los devengados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes, el Fiduciario, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, podrá celebrar contratos de operaciones financieras derivadas o cobertura o ser designado como beneficiario preferente o le sean cedidos los derechos de dichos contratos.

Con base en lo anterior. El día 27 de diciembre de 2023, celebró con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, un contrato de cobertura respecto de fluctuaciones en la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos con la clave de pizarra INVTACB 23. El contrato de cobertura antes mencionado establece un techo de TIIE a 28 días al 13.5% durante todo el periodo de la emisión con una vigencia al 30 de mayo del 2028 con un monto notional inicial de \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.) el Fiduciario no contraerá obligación alguna en relación con dicho contrato de cobertura de tasa de interés al amparo del contrato referido y se mantendrá vigente durante el plazo de la emisión. La celebración del contrato de cobertura antes mencionado no tendrá como resultado que las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependan en 20% o más de la contraparte de dicho contrato

Clave de Cotización: INVTACB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Posteriormente, el 23 de abril de 2025, el Fiduciario celebró con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat un segundo contrato de cobertura para mitigar las variaciones en la tasa de interés de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra INVTACB 25. El contrato de cobertura establece un techo de TIIE de Fondeo al 11.5% con vigencia al 3 de octubre de 2029. Con esto, queda cubierto el saldo total de los Certificados Bursátiles de variaciones en la TIIE de Fondeo. El Fiduciario no contraerá obligación alguna y estos se mantendrán vigentes durante el plazo de las emisiones correspondientes.

Estas operaciones tienen por objeto mitigar el efecto que una variación en la tasa de interés podría suponer sobre la deuda contratada. La tasa es revisada en forma mensual.

INVTACB 23

<u>Institución</u>	<u>Fecha de contrato</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Tasa de interés pactada</u>	<u>Monto cubierto al 31 de diciembre de 2023</u>
Scotiabank Inverlat S.A.	27 de diciembre de 2023	30 de mayo del 2028	300,000,000.00	13.50%	Hasta: 300,000,000.00

INVTACB 25

<u>Institución</u>	<u>Fecha de contrato</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Tasa de interés pactada</u>	<u>Monto cubierto al 31 de diciembre de 2025</u>
Scotiabank Inverlat S.A.	23 de abril de 2025	3 de octubre del 2029	200,000,000.00	11.5%	Hasta: 350,000,000.00

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera por el año terminado al 31 diciembre de 2025 incluida en este Reporte Anual debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen en la sección “Anexos” del presente Reporte Anual.

Los estados financieros y sus notas se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad International Accounting Standards Board, “IASB” por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, tales como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

Balance y resultados del fideicomiso

Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras expresadas en miles de pesos)

	2025	2024	2023
ACTIVO			
Activo a corto plazo:			
Equivalentes de efectivo	145,394	56,742	106,366
Impuestos retenidos	-	270	17
Total del activo a corto plazo	145,394	57,012	106,383
Activo a largo plazo:			
Derechos al cobro	239,729	187,501	182,145
Total del activo a largo plazo	239,729	187,501	182,145
Total de activos	385,123	244,513	288,528
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo a corto plazo:			
Acreedores diversos	4,588	58	3988
Total de pasivo a corto plazo	4,588	58	3988
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios tenedores de certificados bursátiles	380,535	244,455	284,540

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total pasivo y patrimonio	385,123	244,513	288,528
Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 (cifras expresadas en miles de pesos)			
	2025	2024	2023
Intereses ganados en inversiones y otros	12,166	5,702	1,193
Pago de intereses a inversionistas y otros	52,465	42,829	3,988
Margen financiero	-40,299	-37,127	-2,795
Gastos de emisión y colocación		-	-1810
Gastos generales y de administración	-23,621	-2,958	-10,855
Total de gastos	-23,621	-2,958	-12,665
Resultado integral del periodo	-63,920	-40,085	-15,460

Origen y aplicación de recursos

Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 (cifras expresadas en miles de pesos)			
	2025	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral del periodo	-63,920	-40,085	-15,460
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a favor	-12,166	-5,702	-1,193
Intereses a cargo	52,465	42,829	3,988

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	-23,621	-2,958	-12,665
(Aumento) disminución en:			
Impuestos retenidos	270	-253	-17
Acreeedores diversos	4,530	-3,930	
	4,800	-4,183	
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	-18,821	-7,141	-12,682
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	-52,228	-5,356	-182,145
Intereses a favor	12,166	5,702	1,193
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	-40,062	346	-180,952
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Intereses a cargo	-52,465	-42,829	
Aportación de patrimonio de los fideicomitentes	200,000	-	300,000
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	147,535	-42,829	300,000
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	88,652	-49,624	106,366
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	56,742	106,366	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	145,394	56,742	106,366

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Las Cuentas del Fideicomiso están bajo la titularidad y control del Fiduciario; en el entendido que el Administrador tendrá el derecho, más no la obligación, de realizar depósitos y a instruir al Fiduciario a realizar retiros, siempre y cuando se realicen en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, o realizar otras transacciones respecto de dichas Cuentas del Fideicomiso.

En términos de la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso el Fiduciario mantiene 7 cuentas abiertas, en ACTINVER, identificadas como, Cuenta Concentradora, Cuenta de Reserva, Cuenta de Gastos, Cuenta de Pago, Cuenta Revolvencia, Cuenta de Fondeo, Cuenta de Cobranza.

La siguiente tabla muestra el comportamiento de las Cuentas del Fideicomiso durante el periodo que se está reportando; las variaciones que en ella se presentan corresponden al funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso descritas en la Cláusula Décima Segunda, Décima Tercera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Sexta, y Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto / Cuenta	dic-23	dic-24	dic-25			
Cuenta Concentradora	- 8,794,940.66	0.53				
Cuenta de Cobranza	- 879,211.04	2,468,891.31				
Cuenta de Fondeo	-	Cuenta de Gastos	701,770.46	699,818.78	923,661.63	
	-					
Cuenta de Pago	3,654,442.09	3,422,928.26	4,750,838.88			
Cuenta de Reserva	10,965,791.92	11,462,516.04	15,649,423.84			
Cuenta de Revolvencia	91,044,101.80	27,887,373.85	121,601,284.43			
		-				
Cuenta de Reserva Gastos Contingente	-	-				

Índices y razones financieras

Toda vez que la finalidad del contrato de Fideicomiso consiste en la administración de recursos, las razones financieras vigentes de acuerdo con la normatividad actual, no le son aplicables y no son utilizadas para la evaluación del fideicomiso, debido a que el indicador obtenido no es representativo para poder interpretar su situación financiera.

A continuación, se muestra el nivel de Aforo a la fecha de cierre de cada uno de los meses del ejercicio que se está reportando:

Mes	*Razón de Aforo
Enero	1.30x
Febrero	1.30x
Marzo	1.28x
Abril	1.31x
Mayo	1.31x
Junio	1.34x
Julio	1.31x
Agosto	1.32x
Septiembre	1.31x
Octubre	1.28x
Noviembre	1.31x
Diciembre	1.31x

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

***Razón de Aforo:** el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, más (b) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso sin considerar la Cuenta de Pago, entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles al cierre de las operaciones del último Día Hábil de periodo que corresponda a dicha determinación y (2) después del Periodo de Revolvencia, el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, más (b) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso, entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles correspondiente al cierre de las operaciones del último Día Hábil de periodo que corresponda a dicha determinación.

Este indicador nos muestra cuantas veces cubre la cartera de arrendamientos y el efectivo en las cuentas del fideicomiso, el saldo insoluto de los certificados bursátiles.

En la siguiente tabla se muestran la Razón de Cartera a Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de cierre de cada uno de los meses del ejercicio que se está reportando:

Mes	*Razón de Cartera a Patrimonio
Enero	1.11x
Febrero	1.10x
Marzo	1.11x
Abril	0.63x
Mayo	0.63x
Junio	0.64x
Julio	0.67x
Agosto	0.69x
Septiembre	0.69x
Octubre	0.68x
Noviembre	0.70x
Diciembre	0.78x

***Razón de Cartera a Patrimonio del Fideicomiso:** el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, entre el Valor del Patrimonio del Fideicomiso.

En la siguiente tabla se muestran la Razón de Efectivo a Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de cierre de cada uno de los meses del ejercicio que se está reportando:

Mes	*Razón de Efectivo a Patrimonio
Enero	0.10x
Febrero	0.09x
Marzo	0.10x
Abril	0.37x
Mayo	0.37x
Junio	0.36x
Julio	0.33x

Clave de Cotización: INVTACB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Agosto	0.31x
Septiembre	0.31x
Octubre	0.32x
Noviembre	0.30x
Diciembre	0.22x

***Razón de Efectivo a Patrimonio del Fideicomiso:** el resultado de dividir (i) la suma de todas las cantidades de efectivo que a la fecha de cálculo se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, entre el Valor del Patrimonio del Fideicomiso.

En el periodo que comprende el presente reporte anual no se realizaron cambios en la contabilidad, la estructura de la transacción o composición de los activos que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la información financiera del fideicomiso.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por Rivero y Olivares Contadores Públicos S.C., auditores independientes, quienes emitieron su opinión sin salvedades y los cuales se incluyen en la sección “Anexos” del presente Reporte Anual.

En cumplimiento de las disposiciones legales que establecen que un auditor externo independiente, Rivero y Olivares Contadores Públicos S.C., cuenta con experiencia profesional requerida en materia financiera, además de que cumple con los requisitos de independencia estipulados por la Circular Única de Auditores Externos.

No existe información adicional, al no tener otra opinión de algún otro experto independiente al auditor designado.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Además de los Fideicomisos y los Documentos de la Operación, los cuales han sido y serán celebrados, según corresponda, en condiciones de mercado, el Fiduciario (actuando con tal carácter) no ha celebrado otros convenios o contratos con el Fideicomitente que pudieran ser relevantes para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver puede prestarle servicios financieros u otros servicios a Arrendadora IL y a sus respectivas Afiliadas en el curso ordinario de su negocio.

Por su parte, el Administrador Maestro de la operación es Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., quien es una empresa independiente del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador. Asimismo, a esta fecha, no existen relaciones jurídicas, comerciales o corporativas entre el Administrador Maestro y el Fideicomitente, por lo que consideramos que no existe ningún conflicto de interés.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, CI Banco., Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V y Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V., esperan que todos los empleados divulguen de inmediato cualquier situación en la cual ellos estén o podrían estar involucrados y que podría resultar en un conflicto de interés real o potencial.

Asambleas de tenedores, en su caso:

Durante el ejercicio 2025 no se celebraron Asambleas de Tenedores.

Clave de Cotización: INVTACB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-NBIS1] Personas responsables

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2025 fueron dictaminados con fecha al 25 de marzo de 2026, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo comprendido del 1 enero de 2025 y 2024 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Atentamente,



JUAN IGNACIO RIVERO CELORIO
Auditor Externo Independiente
Representante Legal de:
RIVERO Y OLIVARES CONTADORES PUBLICOS, S.C
Ciudad de México, a 21 de Abril de 2026

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5661 (INVTACB 23 y 25).



Jorge Luis Manriquez Martínez
Delegado Fiduciario

Pedro Martínez Solano
Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Atentamente

Tecnología en Cuentas por Cobrar S.A.P.I. de C.V., como Administrador Maestro de los Derechos Fideicomitados en el Fideicomiso identificado con el número 5661 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario



Marvin A. Palavicini Arce
Director General



Eduardo Etchegaray Cerón
Director de Finanzas y Comercial



Daniel Iván Rojas Jiménez
Como Vicepresidente, toma las funciones
de Director Jurídico

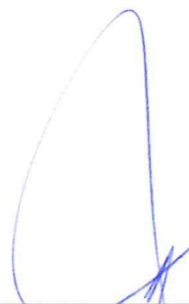
La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5661 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra INVTACB 25

**Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios INVTACB 25**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/5661 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

[432000-NBIS1] Anexos**Estados Financieros (Dictaminados):**

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2025 fueron dictaminados con fecha al 25 de marzo de 2026, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo comprendido del 1 enero de 2025 y 2024 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Atentamente,



JUAN IGNACIO RIVERO CELORIO
Auditor Externo Independiente
Representante Legal de:
RIVERO Y OLIVARES CONTADORES PUBLICOS, S.C
Ciudad de México, a 21 de Abril de 2026

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5661 (INVTACB 23 y 25).



Jorge Luis Manriquez Martínez
Delegado Fiduciario



Pedro Martínez Solano
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5661 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra INVTACB 23 y 25.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Atentamente

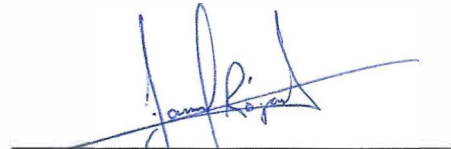
Tecnología en Cuentas por Cobrar S.A.P.I. de C.V., como Administrador Maestro de los Derechos Fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 5661 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario



Marvin A. Palavicini Arce
Director General



Eduardo Etchegaray Cerón
Director de Finanzas y Comercial



Daniel Iván Rojas Jiménez
Como Vicepresidente, toma las funciones de Director Jurídico

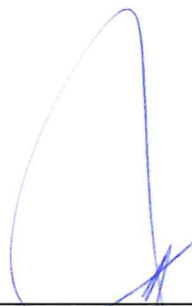
La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5661 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra INVTACB 25

**Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios INVTACB 25**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/5661 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

Estados Financieros (Dictaminados)

Ciudad de México, a 27 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

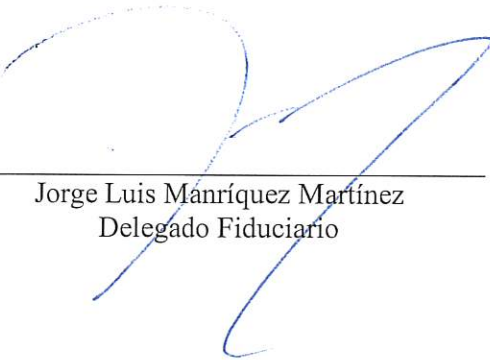
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 5661 (INVTACB 23 y 25) Estados Financieros Anuales 2025.

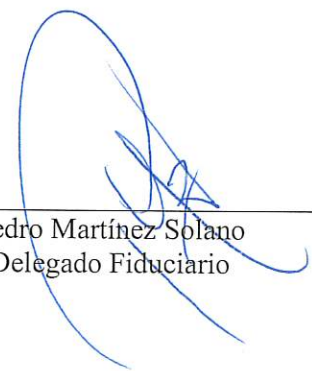
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5661 (INVTACB 23 y 25).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



Pedro Martínez Solano
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 27 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 5661 (INVTACB 23 y 25) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 5661, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

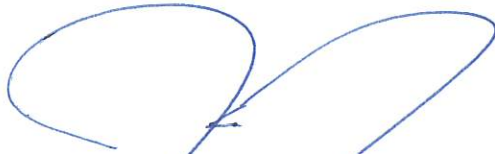
- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5661 (INVTACB 23 y 25).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



Pedro Martínez Solano
Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁILES Y FUENTES DE PAGO NÚMERO F/5661 (BANCO ACTINVER, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
DIVISIÓN FIDUCIARIA)

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

ÍNDICE

<u>CONTENIDO</u>	<u>ANEXO</u>
DICTAMEN	1
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**AL COMITÉ TÉCNICO DEL:
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁILES Y FUENTE DE PAGO NÚMERO F/5661
(BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)
P R E S E N T E**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago Número F/5661 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago Número F/5661 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria), así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año que termino al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

a. Integridad y existencia de los derechos al cobro Transmitidos

El Fideicomiso se constituyó con la finalidad de que el Fiduciario, con base en la instrucción de emisión, proceda a la emisión y colocación de los certificados bursátiles. Por su parte el Fideicomitente transfirió irrevocablemente al Fiduciario para los fines y efectos que se establecen en el contrato de Fideicomiso, los Derechos al Cobro Elegibles que se identifiquen en el Contrato de Factoraje y en las Listas de Derechos al Cobro, así como los derechos, recursos, bienes o valores que en su caso resulten del ejercicio de los mismos derechos de cobro, para garantizar el pago de los certificados bursátiles.

Hemos considerado que, debido a la importancia de los Derechos al Cobro transmitidos en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, reportados por el Fiduciario pudiera no ser el total de los derechos cedidos por el Fideicomitente o que el Fiduciario no tenga evidencia de dichos Derechos de Cobro, podría implicar la posibilidad de un error material en los estados financieros. Por lo que nuestros procedimientos de auditoría al 31 de diciembre del 2025 están enfocados a la integridad y existencia de los Derechos al Cobro, los cuales consistieron en el cotejo de los Derechos al Cobro registrados en la contabilidad contra lo confirmado por el Fideicomitente y Administrador de éstos y la selección a través de pruebas selectivas de ciertos Derechos al Cobro.

Los resultados de nuestro procedimiento de auditorio fueron razonables.

b. Medición y valuación de los derechos de cobro fideicomitidos

Los activos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro, con el importe neto en libros del activo financiero. La vida del contrato y los flujos a obtener de los activos financieros afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este rubro se han centrado en pruebas selectivas para realizar el cálculo del costo amortizado de los derechos de cobro por los activos seleccionados.

Otra información

a. Reporte Anual

La administración del Fideicomiso es responsable por la información distinta de los estados financieros (Otra información). La otra información comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña a esas disposiciones (las Disposiciones). Se espera que el Reporte Anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la Otra Información del Reporte Anual y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la Otra Información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del reporte anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar respecto a ese hecho.

b. Información de Sostenibilidad

La Administración es responsable de la otra información, que comprende la información de sostenibilidad.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la Otra Información de Sostenibilidad y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 82 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (CUE), el Fideicomiso deberá elaborar y presentar un informe que contenga la Información de Sostenibilidad elaborado de acuerdo con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad emitidas por el ISSB, conformadas por la NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad y la NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima.

Dicho informe será presentado en 2026 respecto del ejercicio correspondiente a 2025, en los plazos establecidos en el Artículo 33, Fracción I, inciso a), numeral 6 de la CUE.

De conformidad con el Artículo Tercero Transitorio de la Resolución que modifica la CUE, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 2025, el informe de sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025 que se presente en 2026 podrá no contar con el aseguramiento de auditor externo, por lo que los presentes estados financieros auditados no incluyen a dicho informe de sostenibilidad”.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del Comité Técnico del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

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

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

Comunicamos a los responsables del Comité Técnico del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Comité Técnico del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

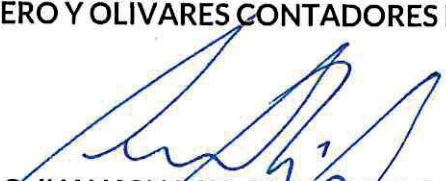
Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del Comité Técnico del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias

T: (55) 9178-1600
E: info@riveroasesores.mx
W: www.riveroasesores.mx

Av. de las Palmas No. 755
pisos 4 y 11, Lomas de Chapultepec,
CDMX, C.P. 11000

extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma

RIVERO Y OLIVARES CONTADORES PÚBLICOS, S.C.



C.P.C. JUAN IGNACIO RIVERO CELORIO
CÉDULA PROFESIONAL 2922817
REGISTRO EN A.G.A.F.F. No. 17206
Ciudad de México, a 25 de Marzo de 2026

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES FUENTE DE PAGO NÚMERO F/5661 (BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
NOTAS 1 Y 2
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)

	<u>NOTAS</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo			
Activo a corto plazo:			
Equivalentes de efectivo	6	145,394	56,742
Impuestos retenidos		0	270
Total del activo a corto plazo		<u>145,394</u>	<u>57,012</u>
 Activo a largo plazo:			
Derechos al cobro	7	<u>239,729</u>	<u>187,501</u>
Total del activo a largo plazo		<u>239,729</u>	<u>187,501</u>
 Total de activos		<u><u>385,123</u></u>	<u><u>244,513</u></u>
 Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo			
Acreedores diversos	8	<u>4,588</u>	<u>58</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>4,588</u>	<u>58</u>
 Activos netos atribuibles a los fideicomisarios tenedores de certificados bursátiles	9	<u>380,535</u>	<u>244,455</u>
 Total pasivo y patrimonio		<u><u>385,123</u></u>	<u><u>244,513</u></u>

Las notas que se acompañan forman
parte integrante de este estado

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE CERTIFICADOS
 BURSÁTILES FUENTE DE PAGO NÚMERO F/5661 (BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN
 DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS
 DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 NOTAS 1 Y 2
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)

	<u>NOTAS</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Intereses ganados en inversiones y otros		12,166	5,702
Pago de intereses a inversionistas y otros	8	52,465	42,829
Margen financiero		(40,299)	(37,127)
Gastos de emisión y colocación			0
Gastos generales y de administración		(23,621)	(2,958)
Total de gastos	12	(23,621)	(2,958)
Resultado integral del periodo		(63,920)	(40,085)

Las notas que se acompañan forman
 parte integrante de este estado

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE CERTIFICADOS
 BURSÁTILES FUENTE DE PAGO NÚMERO F/5661 (BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN
 DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS EJERCICIOS
 TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 NOTAS 1 Y 2
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)

	<u>NOTAS</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aportación de patrimonio de los fideicomitentes		500,000	300,000
Resultado integral del periodo	12	<u>(63,920)</u>	<u>(40,085)</u>
		436,080	259,915
Resultados acumulados		<u>(55,545)</u>	<u>(15,460)</u>
Patrimonio al 31 de diciembre de 2025 y 2024		<u><u>380,535</u></u>	<u><u>244,455</u></u>

Las notas que se acompañan forman
 parte integrante de este estado

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁILES FUENTE DE PAGO NÚMERO F/5661 (BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
NOTAS 1 Y 2
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)

	<u>NOTAS</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral del periodo	12	(63,920)	(40,085)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a favor		(12,166)	(5,702)
Intereses a cargo	8	<u>52,465</u>	<u>42,829</u>
		(23,621)	(2,958)
(Aumento) disminución en:			
Impuestos retenidos		270	(253)
Acreedores diversos		<u>4,530</u>	<u>(3,930)</u>
		4,800	(4,183)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		<u>(18,821)</u>	<u>(7,141)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	7	(52,228)	(5,356)
Intereses a favor		<u>12,166</u>	<u>5,702</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		<u>(40,062)</u>	<u>346</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Intereses a cargo		(52,465)	(42,829)
Aportación de patrimonio de los fideicomitentes	9	<u>200,000</u>	<u>0</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		<u>147,535</u>	<u>(42,829)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		88,652	(49,624)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>56,742</u>	<u>106,366</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	6	<u><u>145,394</u></u>	<u><u>56,742</u></u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de este estado

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁILES
Y FUENTE DE PAGO NÚMERO F/5661 (BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDO
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)**

1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago Número F/5661 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria), fue constituido el 16 de noviembre de 2023 mediante la firma del contrato celebrado entre Arrendadora IL, S.A.P.I., de C.V. (el “fideicomitente”), en su carácter de Fideicomitente y Administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el “fiduciario”), en su carácter de Fiduciario, y el banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “Representante Común”, y conjuntamente con el Fideicomitente y el Fiduciario, las “Partes”) en su carácter de representante común de los tenedores.

a) El Fideicomitente al celebrar este contrato, constituye un fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago con el Fiduciario, conforme a los términos y condiciones del Contrato. Para tales efectos, el Fideicomitente nombra a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del presente Contrato, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso para los fines del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en este Contrato y la Legislación Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el presente Contrato y en la Legislación Aplicable.

Además de celebrar el Contrato antes señalado, y a efecto de implementar el mecanismo antes citado, ha celebrado y/o celebrará, con el Fiduciario, (i) uno o más Contratos de Factoraje y Aportación y, en su caso, los respectivos Anexos de Aportación, conforme a los cuales afectará Activos al Patrimonio del Fideicomiso, (ii) un Contrato de Administración conforme a los términos del cual el Administrador asumirá la administración de los Activos, y (iii) un Contrato de Administración Maestra conforme a los términos del cual se encomendará al Administrador Maestro la supervisión y verificación de aquellos temas descritos en el mismo.

Así mismo, el Fiduciario es autorizado para llevar a cabo todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en cada caso, según lo indique el Administrador, el Administrador Maestro, el Representante Común y/o quien esté facultado para instruirlo de conformidad con los Documentos de la Emisión.

b) El Fideicomitente aporto al Fideicomiso a la Cuenta Concentradora la cantidad de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) para ser administrada y aplicada de conformidad con los términos del Contrato. La firma del Contrato por parte del Fiduciario constituye constancia del recibo de dichas aportaciones.

c) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver acepta (i) el cargo de fiduciario al amparo del Contrato y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del presente Contrato y la Legislación Aplicable, y (ii) recibe la aportación inicial.

d) El Fideicomiso queda registrado en los archivos contables del Fiduciario con el número F/5661.

El Fideicomiso fue constituido con la finalidad de realizar la emisión de Certificados Bursátiles y que las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles y los demás Documentos de la Emisión sean pagadas con los recursos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

A efecto de poder servir como fuente de pago de las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión, el Fideicomitente aportará al Patrimonio del Fideicomiso aquellos Derechos derivados de Arrendamientos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad. Una vez adquiridos por el Fiduciario, el Fideicomiso recibirá, directamente de los Arrendatarios (o a través del Administrador), de las Aseguradoras o de los Vehículos de Pago, según corresponda, las cantidades que deriven de dichos Derechos, y utilizará dichos recursos para realizar los pagos que esté obligado a efectuar de conformidad con los Certificados Bursátiles y los demás Documentos de la Emisión.

Tanto los Certificados Bursátiles y los demás Documentos de la Emisión de los que el Fiduciario sea parte, deberán especificar claramente que el Fiduciario únicamente responderá de las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles y de los demás Documentos de la Emisión, así como cualquier otra obligación a cargo del Fiduciario, únicamente hasta donde basta y alcance el Patrimonio del Fideicomiso y en ningún momento estará obligado a utilizar recursos ni patrimonio propios para dichos efectos.

En función de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todas las facultades necesarias o convenientes para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato y cualquier otro Documento de la Emisión.

Duración, Irrevocabilidad y Terminación.

a. La duración del presente Fideicomiso será indefinida, sin que exceda del máximo legal. El Fideicomiso entrará en vigor al momento de su firma y se terminará cuando suceda alguno de los supuestos descritos en el inciso (c) siguiente.

b. El presente Fideicomiso y la aportación de bienes por el Fideicomitente al Fideicomiso son irrevocables y el Fideicomitente renuncian expresamente a cualquier derecho que pudieran llegar a tener para revocar el presente Fideicomiso o cualesquiera dichas aportaciones.

c. El presente Fideicomiso se extinguirá por las causas previstas por el Artículo 392 de la LGTOC, a excepción de lo dispuesto por la fracción VI del artículo antes referido.

El Fiduciario estará facultado para realizar lo siguiente:

a) Suscribir los Documentos de la Emisión que correspondan, asumir las obligaciones ahí establecidas y cumplir con las obligaciones establecidas en los mismos;

b) Llevar a cabo las acciones que sean necesarias y celebrar o suscribir cualesquiera contratos, convenios, instrumentos, títulos de crédito o documentos que sean necesarios o convenientes, por los importes y con los términos, condiciones y otras características que el Fideicomitente le instruya, para (i) obtener la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, (ii) emitir y suscribir los Certificados Bursátiles, (iii) depositar el o los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles en Indeval, (iv) listar los Certificados Bursátiles en la Bolsa, y (v) colocar los Certificados Bursátiles a través de los Intermediarios Colocadores entre el público inversionista; en el entendido, además, que el Fiduciario podrá realizar más de una Emisión de conformidad con los términos del Contrato y los Términos y Condiciones de Emisión aplicables;

c) Recibir en la Cuenta Concentradora del Fideicomiso la totalidad de los recursos derivados de cada colocación de Certificados Bursátiles, y aplicar los mismos de conformidad con los términos de los Documentos de la Emisión correspondientes;

d) Adquirir y mantener la titularidad de los Activos y cualesquiera accesorios de los mismos, así como de los demás bienes o derechos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Contrato y en los Contratos de Factoraje y Aportación correspondientes;

e) Suscribir las Constancias y entregarlas al Fideicomitente y realizar aquellos canjes y mantener un registro respecto de las Constancias, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato;

f) Administrar los Activos a través del Administrador o, en su caso, del Administrador Sustituto de conformidad con lo dispuesto en el Contrato y en el Contrato de Administración;

g) El Administrador Maestro realizara las actividades de supervisión y verificación establecidas en el Contrato de Administración Maestra;

h) Recibir la Cobranza de los Arrendatarios, de las Aseguradoras o del Administrador en la Cuenta de Cobranza o a través de Vehículos de Pago;

i) Utilizar los recursos derivados de la Cobranza y los demás recursos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Reporte de Aplicación de Recursos y en los Documentos de la Emisión;

j) Abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarias para efectos de administrar adecuadamente la Cobranza y el pago de las obligaciones de pago adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles y de los demás Documentos de la Emisión;

k) Invertir los recursos que en cualquier momento integren el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

l) El Administrador o el Administrador Maestro según corresponda llevara los registros que sean adecuados a efecto de poder preparar y entregar a las Partes, los reportes que se mencionan en el presente Contrato;

m) El Administrador o el Administrador Maestro, según corresponda, preparara y entregar al Fideicomitente, al Representante Común, al Administrador Maestro, a la CNBV y a la Bolsa correspondiente, los reportes e información que se señalan de manera expresa en el y los demás Documentos de la Emisión, o que sean requeridos de conformidad con la Legislación Aplicable; incluyendo, sin limitar, los reportes que resulten necesarios;

n) El Fideicomitente o del Administrador, según corresponda, solicitara de cualquier Autoridad Gubernamental competente o entidad privada aquellas aprobaciones o autorizaciones necesarias para llevar a cabo las finalidades del Contrato, incluyendo cualquier aprobación, autorización o visto bueno de la CNBV, la Bolsa o Indeval;

o) Entregar al Fideicomitente o a los tenedores de la Constancia, según corresponda, cualquier remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso después de haber pagado en su totalidad las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles y los demás Documentos de la Emisión y revertir los Activos y demás activos integrantes de dicho Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente conforme a las instrucciones de los mismos en dicho supuesto;

p) Revertir al Fideicomitente la titularidad de los Activos en el caso que se actualice la sustitución o readquisición de dichos Activos de conformidad con los términos del presente Contrato, simultáneamente con la recepción de los Activos Sustitutos o el Precio de Readquisición respectivo;

q) Celebrar, previa instrucción del Fideicomitente, la Operación de Cobertura y cumplir con sus obligaciones derivadas de la misma y exigir de la Contraparte el cumplimiento de sus obligaciones al amparo de la Operación de Cobertura;

r) Al darse de manera oportuna la terminada la Operación de Cobertura debido a una causa de terminación (conforme a lo previsto en la Operación de Cobertura), previas instrucciones del Fideicomitente, celebrar una operación financiera derivada en términos similares a aquellos de la Operación de Cobertura con una contraparte reconocida, en el entendido que el Fiduciario no será responsable en el caso que no se pueda celebrar dicha operación, salvo que dicha Operación de Cobertura no se haya podido celebrar como resultado de dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario según sea determinado de forma inapelable por un tribunal competente mediante sentencia definitiva. En el caso que cualesquiera Pagos de Terminación de la Operación de Cobertura recibidos de la Contraparte deban ser aplicados como pago inicial a una Contraparte sustituta, el Fiduciario retendrá dichas cantidades y las aplicará conforme a las instrucciones del Administrador. A partir del momento en que el Fiduciario celebre una operación de cobertura sustituta, el término "Contraparte" y "Operación de Cobertura" se entenderá que se refieren a dicha contraparte y operación sustituta, según sea aplicable;

s) Previa instrucción del Fideicomitente, llevar a cabo todos aquellos actos que sean necesarios para perfeccionar su designación como fideicomisario en primer lugar o beneficiario preferente de cualquier Vehículo de Pago, incluyendo el Fideicomiso Maestro;

t) Previa instrucción del Fideicomitente o Administrador, celebrar, suscribir o recibir y aceptar, según sea aplicable, todos aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos que sean necesarios o convenientes a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso antes mencionados en adición a aquellos mencionados con anterioridad, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa (i) los Contratos de Colocación, los contratos para apertura de cuentas con instituciones de crédito, los contratos con los auditores y asesores contables para la elaboración de los estados financieros del Patrimonio del Fideicomiso, y todos aquellos demás convenios, contratos, instrumentos o documentos que se contemplan específicamente en el presente Contrato, (ii) cualesquier otro contrato de fideicomiso que tenga como objeto o finalidad recibir la Cobranza de los Arrendatarios y en el que el Fiduciario participe como fideicomisario en primer lugar, (iii) cualesquiera Términos y Condiciones de Emisión, y (iv) aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos cuya celebración o suscripción sea solicitada por el Fideicomitente o el Representante Común y no sean contrarios a los Fines del Fideicomiso, la Legislación Aplicable y las políticas internas del Fiduciario;

u) El Fiduciario otorgara los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) que se requieran para el cumplimiento o consecución de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, a favor de las personas que el Administrador o el Representante Común, según corresponda, le instruyan previamente y por escrito;

v) El Fiduciario otorgara al Administrador (o las personas que éste designe bajo su responsabilidad), los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) que sean necesarios o convenientes para el desempeño de sus funciones, en términos de lo previsto en el Contrato de Administración, y los revoque al momento de que surta efectos su sustitución, en su caso, y/o cuando proceda, por instrucciones previas y por escrito del Administrador o en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados;

w) Contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con (i) las instrucciones del Fideicomitente o del Representante Común, según sea el caso, y (ii) las disposiciones de la Circular de Auditores Externos, con la finalidad de llevar a cabo la auditoría de los estados financieros y cuentas y reservas del Fideicomiso;

x) Llevar aquellos registros que sean adecuados y que pueda realizar el Fiduciario, a efecto de poder preparar y entregar a las Partes, los reportes que le correspondan y que se mencionan en el presente Contrato, en el entendido que cualesquiera otros registros deberán llevarse a través del Administrador o del Administrador Maestro, según corresponda conforme a los Documentos de la Emisión, quiénes mantendrán al tanto de dichos registros al Fiduciario;

y) Cumplir con sus obligaciones al amparo de la Circular de Auditores Externos, en el entendido que las actividades, facultades y obligaciones previstas por la Circular de Auditores Externos serán realizadas por el consejo de administración y el director general del Fideicomitente quien será la Persona encargada de decidir la contratación del Auditor Externo en tanto no ocurra un Evento de Amortización Anticipada, conforme a los términos de la Circular de Auditores Externos;

z) Llevar a cabo todos aquellos actos que sean necesarios o convenientes a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso antes mencionados, según lo soliciten razonablemente el Fideicomitente, el Administrador o el Representante Común, en el entendido que el Fiduciario tendrá el

derecho de manifestar cuando considere que alguna instrucción pueda representarle un conflicto de interés, a fin de que se realice el análisis y decisión correspondiente entre las Partes, pudiendo en caso de que no se llegue a ningún acuerdo, solicitar su sustitución fiduciaria en los términos establecidos en la Cláusula Trigésima Sexta del presente Contrato, en el entendido que, para tales efectos el Fiduciario deberá acreditar razonable y fehacientemente el posible conflicto de interés en el que pudiera encontrarse; y

aa) El Fiduciario llevará, a través de asesores contables que sean contratados de conformidad con las instrucciones del Administrador, la contabilidad del Fideicomiso, de conformidad con las normas de información financiera y principios de contabilidad que considere suficientes para reflejar dicha contabilidad o según se requiera de conformidad con la Legislación Aplicable, en el entendido, que hasta en tanto no se realice la contratación de los asesores contables, la contabilidad del Fideicomiso será llevada a través del Administrador.

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por los bienes y derechos descritos a continuación:

- a) La aportación inicial entregada por el Fideicomitente;
- b) Los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles en tanto los mismos no se apliquen de conformidad con los términos de los Documentos de la Emisión;
- c) Los Activos;
- d) Cualesquiera documentos relacionados con los Derechos y los Activos (incluyendo los Documentos de los Activos respectivos);
- e) La Cobranza y cualesquiera otras cantidades y recursos relacionados con los Activos que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso;
- f) Los Recursos Netos de la Operación de Cobertura y, en su caso, los recursos derivados del Pago de Terminación de la Operación de Cobertura;
- g) Cualquier instrumento resultado de las Inversiones Permitidas de los recursos líquidos con los que llegue a contar el presente Fideicomiso, así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichos instrumentos;
- h) Cualquier cantidad u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento en las Cuentas del Fideicomiso; y
- i) Cualquier cantidad u otros bienes, derechos o valores que reciba el Fiduciario en relación con este Fideicomiso.

Las partes reconocen que los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso serán utilizados únicamente con el objeto de cumplir los fines del Fideicomiso, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna sobre la procedencia, autenticidad o legitimidad de los derechos o recursos que lleguen a formar parte del mismo, sin perjuicio de sus obligaciones y deber de cuidado conforme a la Legislación Aplicable.

La aportación inicial hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso.

Dicho inventario se irá modificando en el transcurso del tiempo, incluyendo como consecuencia de las aportaciones de Activos y cualesquier otras aportaciones futuras del Fideicomitente, con los rendimientos que generen las Inversiones Permitidas y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al mismo.

Finalmente, el Fideicomiso no cuenta con empleados por lo tanto no tiene obligaciones de carácter laboral y es administrado directamente por el Fiduciario.

El Fideicomiso por ser de administración, no realiza actividades empresariales con fines de lucro y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

2.- EVENTOS IMPORTANTES

a) Durante el año 2023 se presentaron los siguientes acontecimientos.

Emisión de CB's. – El 30 de noviembre de 2023 se llevó a cabo la oferta pública, emitiéndose 3'000,000 de Certificados Bursátiles con un valor nominal de 100.00 cada uno, con un plazo de vencimiento de 1,643 días utilizando una Clave de Pizarra INVTACB 23.

b) Durante el año 2025 se presentaron los siguientes acontecimientos.

Segunda emisión de CB's. – El 01 de abril de 2025 se llevó a cabo la oferta pública, emitiéndose 5'000,000 de Certificados Bursátiles con un valor nominal de 100.00 cada uno, con un plazo de vencimiento de 1,644 días utilizando una Clave de Pizarra INVTACB 25, al amparo del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, aprobada el 27 de noviembre de 2023.

Para efectos de formalizar y llevar a cabo la emisión antes señalada se efectuaron diversas acciones necesarias que se señalan a continuación:

i. **Modificación del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago no. f/5661, conforme a lo siguiente:**

Con fecha 27 de marzo de 2025 se llevó a cabo el Primer Convenio Modificatorio (el "convenio" o el "primer convenio modificatorio") al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago no. f/5661, que celebran, por una parte, Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar (el "fideicomitente"), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario (el "fiduciario") y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios (el "representante común"), y en conjunto con el fideicomitente, el administrador y el fiduciario. Finalmente, cabe señalar que derivado de diversas situaciones ajenas al fideicomiso, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple dejó de ser el representante común, asumiendo esta responsabilidad el Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero.

Dicho convenio modificatorio establece que de conformidad con la facultad prevista en la Cláusula Trigésima Primera inciso (a)(5) y (a)(6) del Contrato de Fideicomiso, a propuesta del Administrador y previo consentimiento del Representante Común, las Partes acuerdan realizar las siguientes modificaciones:

Implementar la Tasa de Interés de Referencia de Fondeo en el Contrato de Fideicomiso, misma que se establece en la Cláusula Primera y modificar los términos definidos “Requisitos de Concentración”, “Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva” y “Saldo Requerido de la Cuenta de Pago”.

Incluir los términos “Tasa Inicial” y “Tasa de Interés de Referencia Inicial”, modificar el cuarto párrafo del inciso (b) y el inciso (h) de la Cláusula Vigésima Primera, respecto del Prepago de los Certificados Bursátiles.

Adicionar la Cláusula Vigésima Quinta Bis, en su totalidad, que se incluye la. Transmisión de la Propiedad en caso de que el Arrendatario no Ejercer el Derecho de Preferencia sobre el Equipo.

Modificar en su totalidad el Anexo “E” respecto del valor presente de los activos.

Modificar la Cláusula Trigésima Primera del Contrato de Fideicomiso, adicionando un nuevo inciso g).

ii. Contrato de factoraje.

Se actualiza el contrato de factoraje y aportación (el “contrato”), que celebran Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V., como Factorado y Cedente (el “Factorado”), y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago f/5661, como Factorante y Cesionario (el “Factorante” y, conjuntamente con el “Factorado”, las “partes”), esto con el fin de que el Factorado aporte, ceda y transfiera al Factorante, y consecuentemente el Factorante adquiera, todos los Activos Aportados.

iii. Prepago de los Certificados Bursátiles emitidos el 30 de noviembre de 2023.

Con fecha 3 de abril de 2025 se lleva a cabo el prepago (pago voluntario) de 3’000,000 de Certificados Bursátiles con un valor nominal de 100.00 cada uno, que tenían un plazo de vencimiento de 1,643 días utilizando una Clave de Pizarra INVTACB 23. Dicho pago fue realizado a través de un SPEI por el Fiduciario a S.D. Indeval, S.A. de C.V. por un importe de 301’002,871.11.

iv. Contrato de Cesión Inversa.

Simultaneo a este prepago de los Certificados Bursátiles emitidos el 30 de noviembre de 2023, se celebra y firma un Contrato de Cesión Inversa que celebran, por una parte, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles y Fuente de Pago No. f/5661; en su carácter de Cedente (el “Cedente” o “Fiduciario”); y por otra parte Arrendadora IL, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Cesionario (el “Cesionario”), en los siguientes términos.

Objeto de contrato. El objeto principal de la celebración de este Contrato, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Novena y Vigésima Primera y demás relativas aplicables del Fideicomiso, revertir en favor del Cesionario, la titularidad de los Activos Aportados por lo que el Cedente aporta, cede y transfiere al Cesionario y el Cesionario adquiere dichos Activos Aportados.

Contraprestación. la transmisión de la titularidad de los Activos Aportados, el Fiduciario y el Cesionario se están conforme a lo siguiente:

El Cesionario tiene el derecho de conformidad con lo establecido en la Cláusula Novena y la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso, de readquirir la titularidad de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso. El Cesionario tendrá la opción de readquirir los Activos y el resto del Patrimonio del Fideicomiso y podrá requerir al Fiduciario a realizar un pago anticipado total de los Certificados Bursátiles (un "Prepago Voluntario") sin que ello constituya un incumplimiento ni se requiera el consentimiento de los Tenedores, mediante la entrega de una notificación y mediante el pago al Fiduciario de un monto equivalente al Precio de Prepago; en el entendido que, dicho Prepago Voluntario deberá ejercerse en cualquier caso respecto de la totalidad de los Certificados Bursátiles y no podrá ejercerse parcialmente.

Finalmente, el Cedente tendrá derecho a llevar a cabo, a su propio costo, la cancelación o modificación de las inscripciones correspondientes en el RUG, respecto de los Activos Aportados transmitidos conforme al presente Convenio.

3.- ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

El Fideicomiso ha adoptado por aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), que son obligatorias desde del año 2023 y posteriores.

El párrafo 30 de la IAS 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores establecen que las entidades deben revelar NIIF emitidas, pero aún no efectivas, e información relevante para evaluar el posible impacto que su aplicación tendrá en los estados financieros de la entidad cuando se aplique por primera vez. Por lo que, de manera general, las entidades deberán a partir del primero de enero de 2025, 2024 y 2023, contemplar la vigencia de las siguiente NIIF:

a) Normas NIIF nuevas y modificadas vigentes a partir del 1 de enero 2023.

NIIF 17, Contratos de seguros.

La NIIF 17 proporciona la primera guía integral sobre la contabilidad de contratos de seguros según las NIIF. Sustituye a la NIIF 4, del mismo nombre, que permite una amplia variedad de prácticas en la contabilidad de contratos de seguros.

Esta norma define un contrato de seguros en función de si el contrato transfiere un riesgo de seguro significativo y cambiará fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características de participación discrecional.

Ciertas aseguradoras también se benefician de una exención temporal de la NIIF 9 'Instrumentos financieros', hasta que la NIIF 17 entre en vigencia.

Modificaciones a la IAS 1, Presentación de estados financieros, el Documento Declaración de práctica No 2 de NIIF, Realización de juicios sobre materialidad, y a la IAS 8, Políticas contables, cambios en la estimaciones contables y errores - Información a revelar sobre políticas contable.

Las modificaciones tienen como objetivo mejorar la información a revelar sobre políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Estas modificaciones incluyen:

- exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas;
- aclarar que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí mismos inmateriales y no necesitan ser revelados; y
- aclarar que no todas las políticas contables que se relacionan con transacciones materiales, otros eventos o condiciones son materiales en sí mismas.

El IASB también modificó el Documento de práctica No 2 de la NIIF para incluir orientación y ejemplos sobre la aplicación de la materialidad a las revelaciones de políticas contables.

Modificaciones a la IAS 12, Impuestos a la utilidad - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención del reconocimiento inicial para que no se aplique a transacciones que den lugar a diferencias temporales deducibles y gravables.

Como resultado, las entidades deberán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial por las diferencias temporales asociadas con:

- activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y
- pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.

La modificación debe aplicarse a transacciones que ocurran en o después del comienzo del primer periodo comparativo presentado.

b) A partir del primero de enero de 2024, deberán contemplar la vigencia de las siguiente NIIF:

Modificación a la NIIF 16, Arrendamientos - Arrendamientos con opción de venta y arrendamiento posterior.

Estas modificaciones incluyen requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior para explicar cómo una entidad contabiliza el pasivo del arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción, donde algunos o todos los pagos de arrendamiento son pagos variables que no dependen de un índice o tasa tienen más probabilidades de verse afectadas.

NIIF 17 - Contratos de seguro (Enmiendas 2021).

Esta norma afecta principalmente a las compañías de seguros. Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguros. Aunque la NIIF 17 se implementó originalmente a partir de 2023, algunas empresas pueden adoptar ciertas disposiciones en 2025 debido a la implementación gradual.

Modificación a la IAS 1, Presentación de estados financieros - Pasivos no circulantes con covenants.

Estas modificaciones aclaran cómo las condiciones que una entidad debe cumplir después de la fecha de reporte y en los doce meses posteriores afectan la clasificación de un pasivo.

Los covenants que una entidad debe cumplir en la fecha de reporte o antes afectarían la clasificación como circulante o no circulante, incluso si el covenant solo se evalúa después de la fecha de reporte de la entidad.

Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.

Se estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso en el periodo de su primera aplicación.

c) A partir del primero de enero de 2025, deberán contemplar la vigencia de las siguiente NIIF:

En 2024, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió dos nuevas normas contables: la NIIF 18 y la NIIF 19. Estas normas entrarán en vigor para los ejercicios fiscales que comienzan a partir del 1 de enero de 2027.

NIIF 18. Presentación y revelación en estados financieros.

Se emitió el 9 de abril de 2024 sustituye a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", introduce nuevos requisitos de presentación en el estado de resultados y mejorando la forma en que se comunica la información en los estados financieros.

La NIIF 18, esta última establece novedosos requisitos contables para la preparación y presentación de estados financieros, de entre los cuales destacan los siguientes:

- a) Subtotales en el estado de resultados.
- b) Categorías para clasificar los ingresos y gastos en el estado de resultados: operación, inversión y financiamiento.
- c) Principios y requerimientos para agregar y desagregar la información presentada en los estados financieros.
- d) Requisitos sobre las medidas del rendimiento de la gestión o de desempeño a revelar en las notas de los estados financieros.
- e) Revelaciones que incluyen reconciliaciones entre la información preparada bajo NIIF 18 y NIC 1
- f) Definición del rubro a utilizar como punto de partida en el estado de flujos de efectivo a través del método indirecto.
- g) Criterios de clasificación en el estado de flujos de efectivo aplicables a intereses y dividendos.

NIIF 19. Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas.

Se refiere a la información a revelar sobre subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas, las modificaciones también incluyen mejorar la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a condiciones pactadas y Ayudar a las aseguradoras a evitar desajustes contables temporales.

El contenido principal de esta NIIF es:

- a) **Ámbito de aplicación.** Una filial elegible puede aplicar NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una filial es elegible si: i) no tiene responsabilidad pública; y si ii) su última matriz o cualquier matriz intermedia elabora estados financieros consolidados disponibles para el uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.
- b) **Aplicación de la norma.** Una filial aplicará NIIF 19 respecto a los requisitos de divulgación, y otras Normas de Contabilidad NIIF para el cumplimiento del resto de los requisitos, quedando excluidos los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación, y las orientaciones sobre la aplicación de los requisitos de divulgación.
- c) **Requisitos de divulgación simplificados.** Entre otros aspectos, NIIF 19 requiere a las filiales elegibles que proporcionan financiación a los clientes como actividad principal que revelen parte de la información sobre riesgo de crédito exigida por NIIF 7, sobre divulgación relacionada con los instrumentos financieros.

- d) **Principios para la reducción de los requisitos de divulgación.** El IASB ha aplicado los mismos principios que usó para reducir los requisitos de divulgación de la Norma de Contabilidad NIIF para pequeñas y medianas empresas (PYMES). Estos principios son: i) liquidez y solvencia; ii) flujos de efectivo a corto plazo, obligaciones, compromisos y contingencias; iii) incertidumbre en la medición; iv) desglose de importes; y v) opciones de política contable.

Normas de sostenibilidad (ISSB) para 2025:

El desarrollo corporativo actualmente exige una mayor transparencia y adaptación a los desafíos globales. Los estándares NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) S1 y S2 se presentan como marcos fundamentales que te guían en la divulgación transparente de riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, promoviendo una mayor resiliencia y adaptación en un entorno global en constante cambio.

La NIIF S1 se centra en la divulgación de información relacionada con los riesgos y oportunidades en sostenibilidad que podrían afectar a una empresa. Esta norma abarca pilares clave como la gobernanza, la estrategia, la gestión de riesgos y el establecimiento de métricas y objetivos de desempeño. La información que se proporciona bajo la NIIF S1 permite a las empresas identificar cómo los problemas de sostenibilidad impactan sus operaciones y evaluar las medidas adoptadas para gestionar dichos riesgos y oportunidades, promoviendo una mayor transparencia y responsabilidad ante sus grupos de interés.

La NIIF S2 se centra en los riesgos y oportunidades específicos asociados con el cambio climático, ampliando los pilares establecidos por la NIIF S1. Esta norma no solo aborda la gestión de riesgos climáticos, sino que también fomenta la exploración de oportunidades para la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático en los negocios. A través de la divulgación de información detallada y orientada a la acción, las empresas pueden comprender mejor cómo los riesgos físicos y de transición asociados con el cambio climático pueden influir en sus operaciones y estrategias, permitiéndoles prepararse y actuar proactivamente en un entorno cambiante.

Durante 2024, la adopción de los estándares NIIF S1 y S2 ha experimentado un incremento del 35% a nivel mundial. Este crecimiento refleja un compromiso cada vez mayor con la transparencia y la gestión efectiva de riesgos climáticos. Implementar NIIF S1 y S2 no solo te permite cumplir con las expectativas regulatorias ni con los grupos de interés, sino que también permite a los inversionistas evaluar el valor de las entidades, creando oportunidades para posicionar a tu empresa como un líder en sostenibilidad.

Entre los datos más importantes para tener en cuenta al implementar NIIF S1 y S2 están:

- a) **Gobernanza:** Asegúrate de que la supervisión de los riesgos climáticos esté claramente definida dentro de la estructura de tu empresa, desde el nivel directivo hasta la operación diaria.
- b) **Estrategia:** Desarrolla una estrategia que considere diferentes escenarios de sostenibilidad y cambio climático, evaluando tanto los riesgos como las oportunidades a corto, mediano y largo plazo.

- c) Gestión de riesgos: Integra los riesgos en tu marco general de gestión de riesgos de sostenibilidad y cambio climático, asegurando que sean considerados en todas las decisiones operativas y de inversión.
- d) Métricas y objetivos: Establece métricas claras para medir el impacto en términos de sostenibilidad y cambio climático, definiendo objetivos que sean ambiciosos pero alcanzables que guíen tu transición hacia la sostenibilidad.

d) A partir del primero de enero de 2026, deberán contemplar la vigencia de las siguiente NIIF:

NIIF 7 Y 9. Instrumentos financieros e información a revelar.

Uno de los cambios más relevantes que entran en vigor en 2026 se refiere a aclaraciones en la clasificación, medición y baja en cuentas de instrumentos financieros.

a. Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo. El pasivo se podrá dar de baja antes de la fecha de liquidación si: el pago no se puede retirar, detener o cancelar, la entidad ya no tiene la capacidad práctica de acceder al efectivo, y el riesgo de liquidación asociado al sistema de pago electrónico es insignificante;

b. Aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de únicamente pagos de principal e intereses (SPPI), con características relacionadas con cuestiones ambientales, sociales y de gobernanza (ESG). Estas guías ayudaran a una entidad a evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son consistentes con un acuerdo de préstamo básico;

c. Añadir nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos ESG; y

d. Realizar actualizaciones a las revelaciones para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

- Inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.
- Inversiones en instrumentos financieros con características contingentes que no estén directamente relacionadas con los riesgos y costos básicos de los préstamos.

NIIF 7 Y 9. Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza.

Otra novedad relevante para 2026 afecta a los contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza. Se modifican la NIIF 7 y la NIIF 9 para mejorar la información relativa a los efectos de estos contratos en los Estados Financieros.

Estas modificaciones buscan adaptar la aplicación de las NIIF a realidades económicas cada vez más complejas, donde el precio o la cantidad no siempre están totalmente bajo el control de las partes.

Aunque su impacto será mayor en determinados sectores, el objetivo es avanzar hacia una mejor representación de la sustancia económica de las operaciones, incluso cuando esta depende de variables externas como la naturaleza.

Estas modificaciones se emitieron para:

- a. Aclarar la aplicación de la excepción de uso propio para contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza, definiendo cuándo un contrato de compra y recepción de electricidad se mantiene para consumo propio, aunque existan ventas obligatorias de electricidad no utilizada debido al diseño del mercado eléctrico.
- b. Proporcionar guías para evaluar si la entidad es un comprador neto de electricidad en el mismo mercado durante un periodo razonable (máximo 12 meses), para confirmar que los contratos se mantienen conforme a sus necesidades esperadas de uso.
- c. Permitir designar como partida cubierta en contabilidad de coberturas un importe nominal variable alineado con la cantidad variable esperada de electricidad entregada bajo contratos de electricidad dependiente de la naturaleza, facilitando reflejar el riesgo de volumen y precio.
- d. Establecer requisitos específicos de información a revelar para mejorar la transparencia financiera sobre estos contratos, incluyendo características contractuales, compromisos futuros, evaluación de seguridad del contrato y efectos en el rendimiento financiero.

Las modificaciones son relevantes principalmente para entidades que suscriben contratos de electricidad dependiente de la naturaleza y que aplican contabilidad de coberturas bajo NIIF 9.

Mejoras anuales NIIF

En 2026 también entran en vigor las denominadas mejoras anuales. No se trata de grandes reformas, sino de ajustes que:

- Corrigen incoherencias detectadas en la aplicación práctica.
- Aclaran redacciones que podían dar lugar a interpretaciones divergentes.
- Refuerzan la consistencia entre distintas normas.

Hay que tener en cuenta estas modificaciones, ya que pueden tener impacto en la presentación y en la información incluida.

Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de alguna norma contable previamente emitida o corrigen consecuencias imprevistas relativamente menores, omisiones o conflictos entre los requisitos de las NIIF contables. Estas mejoras se aplican a las siguientes normas:

- NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: contabilidad de cobertura, mejora la coherencia con los requisitos de la NIIF 9 “Instrumentos financieros”, y añadir referencias cruzadas para mejorar la comprensibilidad de la NIIF 1.
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y la Guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7: ganancia o pérdida por baja en cuentas, se reemplaza una referencia obsoleta a otras normas y reemplaza la frase 'insumos que no se basaron en datos observables del mercado' por 'insumos no observables' para lograr coherencia con otras normas.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros: a) baja de pasivos por arrendamiento, modificación para agregar una referencia cruzada para aclarar que cuando un pasivo por arrendamiento se ha extinguido y lo que debe considerar el arrendatario para dar de baja dicho pasivo, b) precio de transacción, modificación para reemplazar "su precio de transacción (según se define en la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes)" por el importe determinado aplicando dicha norma debido a una inconsistencia en la aplicación de la norma.
- NIIF 10 Estados Financieros Consolidados: al evaluar el control de una entidad en la que se tiene una participación, un inversionista debe considerar la naturaleza de su relación con otras partes (p.e. cualquier tipo de relación comercial diferente a la de accionista), lo que incluye determinar si existe un 'agente de facto'. Un "agente de facto" es una entidad que actúa en nombre de un "principal" para gestionar actividades relevantes, sin ejercer control sobre la entidad ni influir en sus beneficios variables. La modificación en el párrafo B74 se realizó para resolver una discrepancia con el párrafo B73 y para aclarar que la relación descrita en este párrafo es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere juicio para determinar si una parte está actuando como agente de facto.
- IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo: método de costo, modificación para reemplazar el término “método del costo” por “al costo”.

4.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Aplicación de NIIF - Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido elaborados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB.

b) Base de preparación de los estados financieros - Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros, los cuales se valúan a valor razonable.

- El costo histórico, generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios prestados.
- El valor razonable, es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una operación entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, esto 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 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 la información financiera, las valuaciones de valor razonable se clasifican en tres niveles, con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las valuaciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen de la siguiente manera:

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

c) Efectivo - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de 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 representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

Conforme a los términos del contrato, el Fiduciario es instruido para abrir a su nombre, por cuenta del Fideicomiso, las siguientes cuentas:

- Cuenta Concentradora;
- Cuenta de Reserva;
- Cuenta de Gastos;
- Cuenta Pago;
- Cuenta de Revolvencia;
- Cuenta de Fondeo; y
- Cuentas de Cobranza.

d) Negocio en Marcha - La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Fideicomiso tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

e) Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyen saldos y transacciones expresados en pesos. El peso es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso.

f) 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 a valor razonable 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.

g) 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.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

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

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

- 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
- 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.

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

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- El Fideicomiso 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.

Baja de activos financieros.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

h) Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado - El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan en este estado financiero ha sido determinado por el Fideicomiso usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estado de posición financiera.

i) Derechos al cobro - Significa todos los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a pagos de rentas, contraprestaciones, los Derechos Sobre el Producto de la Venta de los Bienes Muebles Arrendados, principal, intereses, comisiones, penas convencionales y accesorios, en su caso, que deriven de los anexos de los Contratos de Arrendamiento presentes y futuros, y de los documentos relacionados con dichos anexos y Contratos de Arrendamiento, incluyendo, sin limitar, las Garantías, los Pagarés, así como todos los documentos, títulos o instrumentos que dan origen o amparan las obligaciones de pago respectivas.

Los derechos al cobro se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado de los derechos de cobro es la medida inicial de dichos derechos menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada (calculada con el método de la tasa de interés efectiva) de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción, indexación de los derechos de cobro y, en su caso, otras primas o descuentos) durante la vida esperada de los derechos de cobro o, cuando es apropiado, un período menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Con base en las NIIF, dicha cuenta por cobrar se reconoce como un préstamo con colateral, el cual se valúa a costo amortizado, utilizando la tasa aplicada para los pasivos bursátiles, toda vez que derivado del análisis efectuado por la administración del Fideicomiso bajo la NIIF 9 – Instrumentos Financieros, se concluyó que no existe transferencia del activo, en virtud de que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios sobre dicho activo.

La amortización del interés efectivo se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultado dentro del rubro ingresos por intereses, conforme se devengan.

Las pérdidas que resulten del deterioro del valor de dichos activos se reconocen en el estado de resultados.

j) Estimación para créditos incobrables y derechos de cobro - De acuerdo con la NIIF 9 adoptada por el Fideicomiso la estimación para derechos al cobro se determina utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que el Fideicomiso reconozca en cada período de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa el riesgo crediticio de los derechos al cobro para definir si dicha cartera tiene un riesgo de crédito bajo o si este ha tenido algún incremento significativo desde su reconocimiento inicial.

El Fideicomiso considera la siguiente evidencia objetiva para evaluar si la cartera de Arrendamiento ha tenido algún incremento significativo en el riesgo crediticio:

- Atrasos o incumplimientos en el pago de sus obligaciones, los cuales pueden ir aumentando en el tiempo.
- Recuperaciones parciales o totales, ya sean por pagos efectuados por los prestatarios o por actividades de recuperación y cobranza.

Con base en la NIIF 9, para los derechos al cobro con un riesgo crediticio bajo, el Fideicomiso calcula la pérdida crediticia esperada para los próximos 12 meses. En caso de un incremento significativo en el riesgo crediticio, el Fideicomiso determina la pérdida crediticia esperada durante todo el tiempo de vida del crédito.

Los derechos al cobro están formados contractualmente por contratos de arrendamiento cada uno de los cuales constituye una fracción menor del monto total de dicha cartera de arrendamiento, por lo que se clasifica a toda la cartera como individualmente no significativa. De esta forma se considera que es una cartera colectiva y, por lo tanto, basados en la evaluación de la administración, los derechos al cobro se agrupan con base en características similares y, el cálculo de la estimación por deterioro se realiza de forma colectiva. La pérdida crediticia esperada se determina considerando la probabilidad de incumplimiento y la severidad de pérdida.

Para determinar la pérdida esperada el Fideicomiso analiza la información privada, proveniente de los Fideicomitentes, de derechos al cobro similares a los derechos al cobro del Fideicomiso a la fecha de presentación de los estados financieros. Lo anterior con la finalidad de estimar la probabilidad de incumplimiento y la severidad de pérdida y debido a que a la fecha de presentación de los estados financieros el Fideicomiso no tiene evidencia histórica de algún deterioro relevante a su cartera.

El Fideicomiso reconoce en sus resultados como una pérdida o ganancia por deterioro del valor de los derechos al cobro, el importe de las perdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiera sea ajustado el saldo de la estimación de créditos incobrables para reflejar la pérdida crediticia esperada de la cartera de créditos a cada fecha de los estados financieros.

El Fideicomiso considera que un arrendamiento tiene deterioro crediticio cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente y los adeudos en los que los pagos periódicos parciales de principal e intereses presenten más de 90 días de vencidos.

Cuando se considera que el bien fideicomitado es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación.

k) Pasivos financieros e instrumentos de 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.

Pasivos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican como “pasivos financieros a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo” o como “otros pasivos financieros”. El Fideicomiso no tiene otros pasivos financieros.

Pasivos financieros a costo amortizado con cambios a través de resultados.

El Fideicomiso clasificó los CB's emitidos y los derechos fideicomisarios de Arrendadora IL como pasivos financieros de conformidad con la sustancia de los acuerdos contractuales y sus características económicas y los valúa a su costo amortizado a cada fecha de balance.

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

Después del reconocimiento inicial, los pasivos bursátiles que devengan intereses se valúan a costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo. La amortización del interés efectivo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultado en el rubro Gastos por intereses, conforme se devenga.

Baja de pasivos financieros.

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado.

l) Aforo. En relación con cualquier fecha de determinación: (1) durante el Periodo de Revolvencia, el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, más (b) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso, sin considerar la Cuenta de Pago, entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles correspondiente al cierre de las operaciones del último Día Hábil de periodo que corresponda a dicha determinación y (2) después del Periodo de Revolvencia, el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, más (b) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso, entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles correspondiente al cierre de las operaciones del último Día Hábil de periodo que corresponda a dicha determinación.

m) Cuentas por pagar a los Fideicomitentes - Las cuentas por pagar, inicialmente se reconocen a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva. Se clasifican como pasivo a corto plazo si los pagos tienen un vencimiento inferior a un año y a largo plazo si los pagos fueron con vencimiento superior a un año.

Las cuentas por pagar se relacionan con los flujos de efectivo que se tendrán que regresar al Fideicomitente, dichos flujos se tienen estipulados en el fondo de reserva.

n) Reconocimiento de ingresos por intereses - Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

o) Estado de flujos de efectivo - El Fideicomiso presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujos de efectivo, incluyendo aquéllos asociados con actividades de inversión o financiamiento.

5.- JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRES

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración del Fideicomiso debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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.

La siguiente transacción en la cual la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tiene un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros:

Las principales fuentes del modelo de NIIF 9 involucradas en la determinación de la pérdida esperada y la probabilidad de incumplimiento debido a la complejidad y valuación de los datos de entrada en la determinación del modelo.

Cambios en la clasificación o designación podría provocar cambios en el registro de estos pasivos y activos, respectivamente.

6. - BANCOS E INVERSIONES

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de este rubro asciende a la cantidad 145,394 y 56,742, conformado principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo. El efectivo se presenta en valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Las cuentas de bancos e inversiones incluyen la cobranza realizada durante 2025 y 2024 y que se derivaron de los Derechos al Cobro Transmitidos al Fiduciario por parte del Fideicomitente, ascendiendo a la cantidad de 257,171 y 194,086 respectivamente.

7.- DERECHOS AL COBRO

a) De la emisión de los certificados bursátiles realizada el 30 de noviembre de 2023 Arrendadora IL cedió al Fideicomiso derechos al cobro por un monto de 298,149 (valor nominal), transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los Derechos al Cobro y sus accesorios a cambio de recursos en efectivo.

b) Derivado de la segunda emisión de Certificados Bursátiles, realizada el 1 de abril de 2025, Arrendadora IL adiciono y cedió al Fideicomiso derechos al cobro por un monto de 82,996 (valor nominal), transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los Derechos al Cobro y sus accesorios a cambio de recursos en efectivo.

El valor de adquisición de los Derechos al Cobro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 239,729 y 187,501.

La pérdida crediticia esperada se determina con base en el riesgo crediticio de cada contrato de arrendamiento que respaldan los derechos de cobro. La cual se puede clasificar en riesgo normal (créditos buenos), medio (créditos aceptables) y alto (créditos con probable deterioro crediticio).

8.- ACREEDORES DIVERSOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los acreedores diversos se integra como sigue:

CONCEPTO	2025	2024
Honorarios por servicios de auditoría externa (1)	0	58
Intereses devengados por pagar (2)	4,588	0
Total	4,588	58

- 1) Este pasivo corresponde al 50% de los honorarios de los auditores externos. por la realización de la auditoría de estados financieros 2024.
- 2) Al 31 de diciembre de 2025, quedaron provisionados los intereses devengados durante el mes de diciembre 2025, los cuales fueron pagados a los fideicomisarios al vencimiento, siendo este el 3 de enero del 2026. S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. realizó el pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles correspondientes.

9.- ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS FIDEICOMISARIOS

Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

CONCEPTO	2025	2024
Certificados bursátiles fiduciarios	500,000	300,000
Aplicación de gastos y costo integral de financiamiento:		
Margen financiero	(40,299)	(37,127)
Gastos de emisión y colocación	0	0
Gastos de administración	(23,621)	(2,958)
	436,080	259,915
Resultados acumulados	(55,545)	(15,460)
Certificados bursátiles	380,535	244,455

Cada certificado bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario en los términos descritos en el título respectivo, desde su fecha de emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los CB's se pagarán únicamente con los recursos disponibles del Patrimonio Fideicomitidos.

El 30 de noviembre de 2023 se realizó la primera emisión de Certificado Bursátiles a largo plazo en el mercado mexicano por un monto de 300,000, a una tasa de interés igual a TIIE. Los Certificado Bursátiles están garantizados por contratos de arrendamiento cedido por Arrendadora IL. y que el plazo será desde la Fecha de la Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión de que se trate, el cual en ningún caso podrá ser mayor a 54 meses.

El 1 de abril de 2025 se realizó una segunda emisión de Certificado Bursátiles a largo plazo en el mercado mexicano por un monto de 500,000, a una tasa de interés igual a TIIE. Los Certificado Bursátiles están garantizados por contratos de arrendamiento cedido por Arrendadora IL. y que el plazo será desde la Fecha de la Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión de que se trate, el cual en ningún caso podrá ser mayor a 54 meses.

Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a la cantidad de 51,462 y 42,829 respectivamente. Los intereses devengados son registrados en el rubro de "Pago de intereses a inversionistas".

10.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los Activos netos atribuibles a los fideicomisarios tenedores de certificados bursátiles se integra como sigue:

CONCEPTO	2025	2024
Activos financieros:		
Efectivo y equivalente de efectivo	145,394	56,742
Impuestos retenidos	0	270
	145,394	57,012
Derechos al cobro (1)	239,729	187,501
	<u>385,123</u>	<u>244,513</u>
Pasivos financieros:		
Pasivo bursátil (2)	<u>385,123</u>	<u>244,513</u>
	<u>385,123</u>	<u>244,513</u>

- 1) Los Derechos al Cobro están valuados a su costo de adquisición y representan los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a pagos de rentas, contraprestaciones, intereses, comisiones, penas convencionales y accesorios, en su caso, presentes y futuros.
- 2) Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el valor razonable de los pasivos financieros asciende a 504,588 y 300,000 respectivamente, los cuales se determinan considerando el precio cotizado en el mercado para dichos instrumentos.

Para el caso del activo financiero, la determinación del valor razonable considera el valor de adquisición de los Derechos al Cobro, el valor razonable de estos activos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a 239,729 y 187,501 respectivamente.

11.- AFORO

En relación con cualquier fecha de determinación: (1) durante el Periodo de Revolvencia, el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, más (b) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso, sin considerar la Cuenta de Pago, entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles correspondiente al cierre de las operaciones del último Día Hábil del periodo que corresponda a dicha determinación y (2) después del Periodo de Revolvencia, el resultado de dividir (i) la suma de (a) el Valor Presente de los Activos Vigentes, más (b) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso, entre (ii) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles correspondiente al cierre de las operaciones del último Día Hábil de periodo que corresponda a dicha determinación.

El aforo determinado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

CONCEPTO	2025	2024
Valor presente neto de derechos al cobro elegibles	512,262	346,251
Efectivo y equivalentes de efectivo elegible	140,643	49,724
Subtotal	652,905	395,975
Pasivo bursátil	500,000	300,000
Aforo	1.31	1.32
Aforo Mínimo Establecido es del 1.25 y el Aforo Requerido es del 1.30		

12.- GASTOS DE EMISIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Los gastos realizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

CONCEPTO	2025	2024
Gastos de administración		
Calificación de Calidad Crediticia Emisión de Certificados		
Bursátiles Fiduciarios	1,213	0
Comisión por colocación INVTACB-25	11,691	0
Comisdión éxito INVENTACB-25 Atmosfera	5,800	0
Servicio de Administrador Maestro del Fideicomiso	1,363	1,459
Honorario por aceptación y desempeño representante común	539	504
Prima de instrumentos de cobertura	1,913	0
Honorarios por aceptación fiduciaria	666	423
Registro Nacional de Valores	0	273
Honorarios por servicios de auditoria	174	116
2H Soluciones Integrales en Tecnología de información		
por cuotas y suscripciones	37	70
Bolsa Mexicana de Valores	225	113
Total	23,621	2,958

13.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Políticas contables significativas - Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero se revelan en la Nota 4.

b) Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos - Las principales categorías de los instrumentos financieros son como se mencionan en la Nota 10.

c) Objetivos de la administración del riesgo financiero – El objetivo de la Administración de Riesgos del Fideicomiso es satisfacer las expectativas financieras mediante flujos de efectivo que aseguren y mejoren la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles emitidos y satisfacer cualquier futura obligación de deuda. El riesgo se podrá asumir solamente dentro del marco definido por las políticas, metodologías de identificación y medición de riesgos, los procedimientos de supervisión y la infraestructura formal que animan a una gestión de riesgos proactiva.

Una de las funciones del Comité Técnico del Fideicomiso es la de monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso, a través de informes internos que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. En este sentido, la administración del Fideicomiso ha identificado como mayor riesgo financiero al riesgo de liquidez, toda vez que la administración considera que los riesgos de mercado y crédito relacionados con el pasivo bursátil emitidos no tiene efectos significativos considerando las condiciones y características de dichos instrumentos.

Los principales factores que contribuyen a la identificación del riesgo de liquidez se enlistan a continuación:

Activos limitados del Fideicomiso.

El patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los derechos al cobro cedidos, las sumas depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los productos de la inversión de dichas sumas y demás activos que forman el patrimonio del Fideicomiso. A este respecto, los pagos a cargo del Fideicomiso a los tenedores de los certificados bursátiles dependen principalmente de las cantidades que se recauden por las sumas depositadas en las cuentas del Fideicomiso y sus productos financieros; lo anterior, es sin perjuicio de las indemnizaciones o cantidades que ingresarían al patrimonio en caso de presentarse algún evento extraordinario.

Obligaciones limitadas de los participantes en la emisión.

Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Representante Común están obligados a realizar pagos a los tenedores derivados de los certificados bursátiles, con excepción de los pagos que, conforme al Fideicomiso, corresponden al Fiduciario con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

Ausencia de mercado secundario para títulos.

Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Representante Común garantizan a los inversionistas que se desarrollará mercado secundario para los certificados bursátiles por los que los inversionistas asumen el riesgo de que en un futuro no existan compradores para los mismos. Por lo anterior, los inversionistas deberán estar preparados para mantener los certificados bursátiles hasta su vencimiento y toma los riesgos derivados de los mismos.

El Fiduciario monitorea continuamente el vencimiento de los CB's así como las necesidades de efectivo para sus operaciones.

d) Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado - Excepto por lo que se menciona en los siguientes párrafos, la administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se aproxima a su valor razonable:

- **Certificados bursátiles fiduciarios** - El valor razonable de los CB's en 2025 y 2024 ascendió a 500,000 y 300,000 respectivamente. Se considera este valor únicamente para efectos de revelación y comparación con el valor de los CB's a costo amortizado.

Para la primera y segunda Emisión, el Fiduciario ha recibido de HR Ratings de México, S.A. de C.V. una calificación en escala nacional, con Perspectiva Estable, lo que significa que la emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Así mismo para la presente Emisión, el Fiduciario también recibió de Moodys Local MX S.A. de C.V, Institución Calificadora de Valores una alta calificación.

14.- OBLIGACIONES Y CONTINGENCIA

Los CB's impondrán obligaciones de hacer y no hacer al Fiduciario y sus términos y condiciones estarán sujetos a los eventos de contingencia y a los eventos de amortización acelerada, de los cuales los más importantes a continuación se citan algunas de ellas:

a) El retraso o incumplimiento por parte del Administrador Maestro en la entrega de reportes del Administrador Maestro, si dicho incumplimiento no es subsanado al término de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario notifique al Administrado Maestro, al Fideicomitente y al Representante Común respecto de dicha demora.

b) El incumplimiento por parte del Fiduciario de cualquiera de sus obligaciones de hacer o de no hacer según se establezca en la Primera Sesión del Comité de Emisión y en los CB's.

c) Que cualquiera de las calificaciones otorgadas a los CB's para las Agencias Calificadoras se reduzca a nivel inferior o su equivalente y dicha degradación en la clasificación persista por un plazo superior a 6 (seis) semanas contadas a partir de la fecha de su publicación.

d) En caso de que ocurra y persista algún Evento de Contingencia y el mismo no hubiere sido subsanado.

e) El incumplimiento por parte del Fideicomitente o del Administrador a cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Contrato o en los demás documentos de la operación.

f) En caso de que las declaraciones del Fideicomitente en cualquier de los documentos de la operación hayan sido falsas o incorrectas.

g) El incumplimiento con cualquier pago de intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Pago que corresponda, el cual no haya sido subsanado a más tardar 3 (tres) Días Hábiles después de dicha Fecha de pago.

h) La terminación anticipada del Contrato de Factoraje respectivo de conformidad con lo que en el mismo se establezca.

i) En caso de que se hubiere presentado un aviso de terminación anticipada del Contrato de Servicios.

j) En caso de que el Fiduciario venda, ceda o de cualquier forma transfiera o disponga de los activos del Patrimonio del Fideicomiso en violación a lo expresamente previsto en el presente Contrato, salvo en el caso de errores que sean subsanados de manera oportuna.

k) En caso de que el Fideicomitente inicie de manera voluntaria un procedimiento con el fin de declararse en quiebra o concurso mercantil.

15.- HECHOS POSTERIORES

Durante el mes de enero de 2026, el Fideicomiso pagó intereses a los tenedores de Certificados Bursátiles correspondientes al cupón del mes de diciembre 2025.

16.- AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión y publicación el 25 de marzo de 2026, por David León García y Jorge Luis Muro Sosa (Delegados Fiduciarios).

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante
