Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
LFUCB/6442	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[100000] Identificación e información general acerca de la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Información general

Informe de Sostenibilidad y Clima

Tipos de Instrumento

Fideicomisos sobre bienes distintos de acciones

Clave de cotización

LFUCB

Información del Fideicomiso

Denominación de la institución fiduciaria

Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver

Denominación del fideicomitente

LEASE FOR YOU, S.A.P.I. DE C.V.

Denominación del administrador del patrimonio del fideicomiso

LEASE FOR YOU, S.A.P.I. DE C.V.

Número de fideicomiso

6442

Año de reporte

2025

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
LFUCB/6442	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[100001] Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

No hay métricas definidas por la entidad

No hay métricas definidas por la entidad

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
LFUCB/6442	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[100002] Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la Emisora

No se han reportado riesgos ni oportunidades relacionados con la sostenibilidad y/o el clima

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
LFUCB/6442	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[100003] Definición de objetivos relacionados con la sostenibilidad y el clima

Objetivos

No se han reportado objetivos relacionados con la sostenibilidad y/o el clima

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
LFUCB/6442	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[200000] Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
LFUCB/6442	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[210000] Información a revelar relacionada con el clima

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número	Denominación de la institución fiduciaria	Año de

de fideicomiso		reporte
LFUCB/6442	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[211100] Información a revelar relacionada con el clima - Emisiones financiadas - Gestión de activos

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
LFUCB/6442	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

Anexos [resumen]

Información adicional

(Adjunto)

Cartas de verificación

(Vacio)

Notas de pie de página

Información adicional

INFORME DE SOSTENIBILIDAD

NIIF S1 y NIIF S2

Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6442

Clave de cotización: LFUCB25

Ejercicio 2025 — Primer período de reporte

Administrador: Lease For You, S.A.P.I. de C.V.

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

Representante Común: Masari, Casa de Bolsa, S.A.

1. Identificación General

Clave de cotización

LFUCB25

Razón social

Fideicomiso de Cobranza F/6442

Número de fideicomiso

6442

Año de reporte

2025

Primer período de reporte

Sí. El presente constituye el primer período de reporte bajo las Normas NIIF de Sostenibilidad (NIIF S1 y NIIF S2).

2. Gobernanza

2.1 NIIF S1 — Requerimientos Generales

NIIF S1 27(a) — Órgano responsable de supervisar los riesgos y oportunidades de sostenibilidad

La supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad del Fideicomiso LFUCB25 recae en los siguientes órganos:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de institución fiduciaria, es responsable de la custodia y administración fiduciaria del patrimonio del fideicomiso, incluyendo la supervisión del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de fideicomiso.

Lease For You, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente y administrador de la cartera, es responsable de la gestión operativa de los derechos al cobro que integran el patrimonio del fideicomiso, incluyendo la identificación y monitoreo de los riesgos que puedan afectar la calidad de los activos subyacentes.

Adicionalmente, Lease For You cuenta con un Comité de Sustentabilidad y ESG que sesiona de forma semestral y tiene a su cargo la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con criterios ambientales, sociales y de gobernanza que puedan afectar las perspectivas del fideicomiso y de los activos que lo integran. El comité esta compuesto por Dirección General, Dirección de Operaciones y Dirección de Finanzas.

NIIF S1 27(a) — Procesos, controles y procedimientos de gobernanza

Los procesos de gobernanza del fideicomiso incluyen: (i) sesiones semestrales del Comité de Sustentabilidad y ESG para la revisión de riesgos y oportunidades ASG; (ii) monitoreo mensual de indicadores de cartera (IMOR y NPLs) por parte de la Dirección General y el área de Finanzas; (iii) reporte periódico al Comité Técnico del fideicomiso y a NAFIN conforme a las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) aplicación de las Políticas Corporativas formales en todos los procesos de originación.

NIIF S1 27(a)(i) — Responsabilidades reflejadas en mandatos y políticas

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6442 establece en su Cláusula 16 las facultades del Comité Técnico, las cuales incluyen la supervisión del patrimonio del fideicomiso, la revisión de reportes del fiduciario y del administrador, y la instrucción al fiduciario respecto al cumplimiento de los fines del fideicomiso. Si bien el Contrato no contempla explícitamente responsabilidades en materia de sostenibilidad o criterios ASG, dichas responsabilidades recaen en Lease For You, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Administrador, a través de su Comité de Sustentabilidad y ESG, órgano interno que sesiona semestralmente y tiene a su cargo la identificación, evaluación y monitoreo de los riesgos y oportunidades relacionados con criterios ambientales, sociales y de gobernanza que pudieran afectar la calidad de los activos que integran el patrimonio del fideicomiso.

NIIF S1 27(a)(ii) — Habilidades y competencias para supervisar riesgos de sostenibilidad

Al tratarse del primer ejercicio de reporte bajo las Normas NIIF de Sostenibilidad, Lease For You, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador del fideicomiso, reconoce que los miembros del Comité de Sustentabilidad y ESG se encuentran en proceso de desarrollo de las competencias necesarias para la supervisión de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad. En este sentido, la entidad ha iniciado la implementación de un programa de capacitación interna en materia ASG dirigido a los integrantes de dicho Comité. La entidad reconoce esta área de oportunidad y está comprometida con fortalecer las capacidades del Comité de forma progresiva.

NIIF S1 27(a)(iii) — Frecuencia y forma en que se informa al órgano

El Comité de Sustentabilidad y ESG sesiona de forma semestral. En dichas sesiones se revisa el desempeño general de la cartera de derechos al cobro, incluyendo indicadores de morosidad, concentración sectorial y geográfica, y comportamiento de pago de los arrendatarios. Al tratarse del primer ejercicio de operación del Comité, las sesiones han tenido un carácter de arranque y definición estratégica. La entidad se encuentra en proceso de desarrollo e incorporación de métricas y KPIs específicos en materia ASG, los cuales se prevé integrar formalmente a los reportes presentados al Comité a partir del ejercicio 2026.

NIIF S1 27(a)(iv) — Consideración de riesgos de sostenibilidad en la estrategia y decisiones

Al corresponder al primer ejercicio de reporte, las decisiones de gestión de la cartera de derechos al cobro se basan actualmente en criterios crediticios y financieros, incluyendo la evaluación de la capacidad de pago de los arrendatarios, los niveles de aforo, la concentración sectorial y geográfica, y el cumplimiento de los covenants del Contrato de Fideicomiso. La incorporación formal de criterios de sostenibilidad en los procesos de toma de decisiones sobre la cartera constituye una iniciativa en desarrollo, prevista para el ejercicio 2026.

NIIF S1 27(a)(v) — Supervisión del establecimiento y avance de objetivos de sostenibilidad

El Comité de Sustentabilidad y ESG supervisa el avance hacia los siguientes objetivos de sostenibilidad establecidos al cierre del ejercicio 2025:

- Digitalización de procesos: alcanzar el 100% de contratos con firma digital (avance actual: 88%).
- Huella de carbono: iniciar la medición de emisiones de GEI, incluyendo emisiones evitadas por el esquema de home office.
- Equidad de género: la entidad ha identificado como área de oportunidad el monitoreo del porcentaje de contratos correspondientes a prácticas médicas lideradas por mujeres (women-led practices) dentro de la cartera. La entidad prevé continuar monitoreando este indicador y evaluar, durante el ejercicio 2026, la viabilidad de establecer una meta formal
- Acceso a la salud: la entidad reconoce la importancia de mejorar el acceso a servicios de salud en sectores más vulnerables y lo identifica como una oportunidad de impacto social de largo plazo. En la etapa actual, la entidad se encuentra enfocada en fortalecer su capacidad operativa y consolidar los proyectos en curso. Una vez establecida esta base, se evaluará la viabilidad de iniciativas con mayor alcance geográfico de forma gradual y sostenible.
- Impacto ASG de la cartera: la entidad prevé desarrollar una metodología para incorporar criterios ASG en la evaluación y selección de proveedores y vendors, priorizando aquellos que compartan principios de sostenibilidad alineados con los objetivos de la entidad. Este enfoque en la cadena de suministro representa el primer paso hacia una evaluación más amplia del impacto ambiental y social de los equipos y clientes que integran la cartera, generando un efecto multiplicador en la adopción de criterios ASG a lo largo de la operación.

Se prevé establecer métricas formales, metas cuantitativas e hitos intermedios para cada objetivo durante el ejercicio 2026.

NIIF S1 27(b) — Remuneración vinculada a métricas de sostenibilidad

No. Al corresponder al primer ejercicio de operación del Comité de Sustentabilidad y ESG, las métricas de desempeño en materia de sostenibilidad aún no han sido incorporadas en las políticas de remuneración. Se prevé evaluar su incorporación conforme madure el sistema de medición de objetivos ASG durante el ejercicio 2026.

NIIF S1 27(b)(i) — Delegación de vigilancia de riesgos de sostenibilidad

Sí. La gerencia de Lease For You, S.A.P.I. de C.V. ha delegado la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad al Comité de Sustentabilidad y ESG. La presidencia y composición formal del Comité se encuentra en proceso de definición y será comunicada oportunamente.

NIIF S1 27(b)(i) — ¿Cómo se ejerce la supervisión sobre el Comité?

La Dirección General de Lease For You, S.A.P.I. de C.V. supervisa al Comité de Sustentabilidad y ESG mediante la revisión semestral de sus acuerdos y del avance en objetivos ASG, asegurando su incorporación en la estrategia. Sus reportes se validan antes de integrarse al proceso global de gestión de riesgos del fideicomiso.

NIIF S1 27(b)(ii) — Controles y procedimientos para supervisar riesgos de sostenibilidad

Sí. Lease For You, S.A.P.I. de C.V. cuenta con controles y procedimientos de monitoreo de cartera que apoyan la supervisión de los riesgos que pueden afectar los activos del fideicomiso. Entre estos se incluye el seguimiento periódico del Índice de Morosidad (IMOR) y el análisis de contratos de arrendamiento vencidos o en mora, incluyendo la identificación y documentación de los factores que explican las variaciones en dichos indicadores — ya sean crediticios, operativos o relacionados con el entorno del acreditado. La entidad se encuentra en proceso de complementar estos controles financieros con métricas específicas de sostenibilidad.

NIIF S1 27(b)(ii) — Integración con otras funciones internas

Los reportes de monitoreo de cartera constituyen un único flujo de información revisado simultáneamente por la Dirección General, el área de Finanzas, el Comité Técnico del fideicomiso y NAFIN, asegurando consistencia en la información utilizada para la toma de decisiones a todos los niveles de la estructura de gobierno.

2.2 NIIF S2 — Gobernanza Climática

NIIF S2 6(a) — Órgano responsable de supervisar los riesgos y oportunidades climáticos

La supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima es gestionada de forma integrada con los demás riesgos y oportunidades de sostenibilidad por el Comité de Sustentabilidad y ESG de Lease For You, S.A.P.I. de C.V. No existe un subcomité o cargo específico dedicado exclusivamente a riesgos climáticos. La descripción del órgano de gobernanza, su mandato, frecuencia de sesiones y controles aplicables se detallan en la Sección 2.1 del presente informe (NIIF S1 27(a)), a la cual se remite para evitar duplicidades.

NIIF S2 6(a) — Procesos, controles y procedimientos de gobernanza climática

Los procesos, controles y procedimientos de gobernanza para la supervisión de riesgos y oportunidades climáticos son consistentes con los descritos en la Sección 2.1 del presente informe. La gestión de riesgos climáticos se integra de forma transversal dentro del proceso global de gestión de riesgos del fideicomiso, sin requerir procesos diferenciados dado que el fideicomiso es un vehículo financiero sin operaciones físicas propias.

NIIF S2 6(a)(i) — Responsabilidades clima en mandatos y políticas

Las responsabilidades en materia de riesgos y oportunidades climáticos siguen el mismo esquema descrito para sostenibilidad general en la Sección 2.1 (NIIF S1 27(a)(i)). El Comité de Sustentabilidad y ESG tiene a su cargo la supervisión de los riesgos climáticos como parte integral de su mandato ASG.

NIIF S2 6(a)(ii) — Habilidades y competencias para supervisar riesgos climáticos

Las consideraciones sobre el desarrollo de habilidades y competencias para la supervisión de riesgos climáticos son consistentes con las descritas en la Sección 2.1 (NIIF S1 27(a)(ii)). La entidad reconoce que el desarrollo de competencias específicas en análisis de riesgos climáticos forma parte del proceso de fortalecimiento del Comité de Sustentabilidad y ESG previsto para el ejercicio 2026.

NIIF S2 6(a)(iii) — Frecuencia e información sobre riesgos climáticos al órgano

La información sobre riesgos y oportunidades climáticos es revisada por el Comité de Sustentabilidad y ESG en sus sesiones semestrales, de forma integrada con los demás temas ASG. No existe un reporte diferenciado exclusivamente para riesgos climáticos al cierre del ejercicio 2025.

NIIF S2 6(a)(iv) — Consideración de riesgos climáticos en la estrategia y decisiones

La consideración de riesgos climáticos en la estrategia y decisiones del fideicomiso es consistente con lo descrito en la Sección 2.1 (NIIF S1 27(a)(iv)). Los riesgos climáticos se gestionan actualmente de forma cualitativa, a través de dos mecanismos principales: (i) la cobertura de seguro vigente sobre la totalidad de los equipos médicos arrendados, que preserva el valor de los activos ante la materialización de eventos climáticos físicos; y (ii) un protocolo de comunicación con los clientes ante la ocurrencia de eventos climáticos relevantes, mediante el cual el Administrador verifica el bienestar del acreditado y el estado del equipo arrendado, permitiendo una respuesta oportuna en caso de siniestro y asegurando la continuidad de los flujos de cobranza del fideicomiso.

NIIF S2 6(a)(v) — Supervisión de objetivos climáticos

El Comité de Sustentabilidad y ESG supervisa los objetivos climáticos de la entidad de forma integrada con los demás objetivos ASG descritos en la Sección 2.1 (NIIF S1 27(a)(v)). Al cierre del ejercicio 2025, el principal objetivo climático en desarrollo es la implementación de la metodología de medición de emisiones de GEI de las operaciones del Administrador.

NIIF S2 6(a) — Remuneración vinculada a métricas climáticas

No. Las consideraciones relacionadas con el clima no han sido incorporadas en las políticas de remuneración de los ejecutivos al cierre del ejercicio 2025. Se prevé evaluar su incorporación durante el ejercicio 2026.

NIIF S2 6(b)(i) — Delegación gerencia en procesos de gobernanza climática

Sí. Consistente con lo descrito en la Sección 2.1, la gerencia ha delegado la supervisión de los riesgos climáticos al Comité de Sustentabilidad y ESG. La supervisión sobre dicho Comité se ejerce de la misma forma descrita para los riesgos de sostenibilidad general.

NIIF S2 6(b)(ii) — Controles y procedimientos para supervisar riesgos climáticos

Sí. Los controles y procedimientos para la supervisión de riesgos climáticos son consistentes con los descritos en la Sección 2.1 (NIIF S1 27(b)(ii)). El proceso global de gestión de riesgos del fideicomiso comprende: (i) la aplicación de la Política de Crédito formal en la originación de nuevos derechos al cobro, que incluye la evaluación paramétrica de capacidad de pago, carácter y colateral de cada acreditado; (ii) el monitoreo mensual del IMOR y los NPLs de la cartera, revisado por la Dirección General y el área de Finanzas de Lease For You, S.A.P.I. de C.V.; y (iii) el reporte periódico al Comité Técnico del fideicomiso y a NAFIN conforme a las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso. Los riesgos climáticos se gestionan de forma integrada dentro de este proceso, sin requerir controles diferenciados dado que el fideicomiso es un vehículo financiero sin operaciones físicas propias.

NIIF S2 6(b)(ii) — Integración controles climáticos con funciones internas

Los controles de monitoreo de cartera (IMOR, NPLs) que incluyen la evaluación de riesgos climáticos se integran con las funciones de Dirección General, Finanzas, Comité Técnico y NAFIN de la misma forma descrita en la Sección 2.1.

3. Estrategia

3.1 NIIF S1 — Requerimientos Generales

NIIF S1 30(c) — Definición de horizontes temporales

- Corto plazo (0 a 2 años): ciclo operativo inmediato de la cartera, incluyendo el seguimiento mensual de cobranza, el monitoreo de IMOR y NPLs, y la originación de nuevos derechos al cobro.
- Mediano plazo (2 a 4 años): corresponde aproximadamente a la duración promedio de los contratos de arrendamiento (34 meses), ciclo natural de rotación de la cartera.
- Largo plazo (4 a 5 años): horizonte de vigencia del programa de emisión bursátil.

NIIF S1 32(a) — Efectos sobre el modelo de negocio y cadena de valor

El modelo de negocio del fideicomiso consiste en la adquisición de derechos al cobro derivados de contratos de arrendamiento de equipo médico originados por Lease For You, S.A.P.I. de C.V. Los activos subyacentes corresponden principalmente a equipos de radiología, estética y oftalmología, arrendados a personas físicas (aproximadamente 65% de la cartera) y pequeñas y medianas empresas del sector salud (aproximadamente 35%), con mayor concentración geográfica en la Ciudad de México y el Estado de México.

Los principales riesgos de sostenibilidad identificados son:

- Riesgo climático físico: eventos extremos como inundaciones o sismos en la zona metropolitana del Valle de México podrían afectar la operación de los consultorios y clínicas arrendatarias, deteriorando su capacidad de pago.
- Riesgo regulatorio y de transición: cambios en la regulación aplicable a las emisoras de valores, en las políticas de salud pública o en las disposiciones de la CNBV que afecten la demanda de equipo médico privado.
- Riesgo social: la concentración geográfica en zonas urbanas de alto ingreso limita la diversificación y genera dependencia de un segmento específico del mercado de salud privada.

Las principales oportunidades de sostenibilidad identificadas son:

- Expansión hacia estados con menor acceso a salud: oportunidad de crecimiento con impacto social positivo y mayor diversificación geográfica.
- Creciente demanda de servicios médicos privados: tendencia estructural favorable para la originación sostenida de nuevos contratos.
- Equidad de género: el incremento del porcentaje de mujeres profesionales de la salud en la cartera representa una oportunidad de diversificación con impacto social medible.

NIIF S1 32(b) — Concentración de riesgos por zona geográfica y tipo de activo

Al cierre del ejercicio 2025, la cartera tiene presencia en los 32 estados de la República Mexicana, con la siguiente concentración en los principales estados:

- Ciudad de México: 22.4% del saldo total (~$284.7 millones MXN)
- Baja California: 7.7% (~$97.6 millones MXN)
- Estado de México: 6.2% (~$79.3 millones MXN)
- Los tres estados con mayor presencia concentran el 36.2% de la cartera (~$461.6 millones MXN)
- Los cinco estados con mayor presencia concentran el 47.2% de la cartera (~$601.2 millones MXN)

El saldo total de la cartera al cierre del ejercicio 2025 asciende a $1,279,081,530 MXN. Los equipos de radiología, estética y oftalmología constituyen los principales tipos de activos subyacentes.

NIIF S1 33(a) — Respuesta actual y prevista a los riesgos y oportunidades

- Diversificación geográfica: prioridad estratégica de expansión de la cartera hacia estados con menor índice de acceso a servicios de salud.
- Digitalización de procesos: implementación del 100% de firmas digitales (avance actual: 88%) que facilita la expansión hacia nuevos estados y reduce la huella de carbono operativa.
- Establecimiento de marco de concentración: evaluación de límites de concentración geográfica por estado como parte de los criterios de originación.
- Desarrollo de métricas ASG: metodología para incorporar criterios ASG en la evaluación de proveedores, equipos y clientes de la cartera.

NIIF S1 33(b) — Progreso respecto a planes de períodos anteriores

El presente constituye el primer período de reporte bajo las Normas NIIF de Sostenibilidad (NIIF S1 y NIIF S2), por lo que no existen planes revelados en períodos anteriores contra los cuales reportar avance.

NIIF S1 33(c) — Compensaciones entre riesgos y oportunidades

La principal compensación identificada es la tensión entre el objetivo de expansión geográfica hacia estados con menor acceso a servicios de salud y el mantenimiento de la calidad crediticia de la cartera. Si bien la penetración en mercados menos desarrollados representa una oportunidad de impacto social positivo, dichos mercados pueden presentar acreditados con menor historial crediticio o mayor vulnerabilidad económica. La entidad busca gestionar esta compensación mediante el fortalecimiento de sus procesos de evaluación crediticia en nuevas regiones y el desarrollo gradual de presencia en dichos mercados.

Efectos financieros actuales — S1

Ningún evento material relacionado con riesgos de sostenibilidad afectó la situación financiera, el rendimiento o los flujos del fideicomiso durante el ejercicio 2025.

NIIF S1 35(a) — Efectos en situación financiera durante el período

Durante el ejercicio 2025, no se identificaron efectos materiales sobre la situación financiera del fideicomiso derivados de riesgos u oportunidades de sostenibilidad. Los niveles de morosidad y calidad de cartera respondieron a factores crediticios convencionales.

NIIF S1 35(a) — Efectos en rendimiento financiero durante el período

Durante el ejercicio 2025, no se identificaron efectos materiales sobre el rendimiento financiero del fideicomiso derivados de riesgos u oportunidades de sostenibilidad.

NIIF S1 35(a) — Efectos en flujos de efectivo durante el período

Durante el ejercicio 2025, no se identificaron efectos materiales sobre los flujos de efectivo del fideicomiso derivados de riesgos u oportunidades de sostenibilidad. La cobranza de los derechos al cobro se desarrolló conforme a los términos contractuales de los contratos de arrendamiento.

IFRS S1 40a — Explicación de por qué no se proporcionó información cuantitativa

De conformidad con el mecanismo de proporcionalidad establecido en los párrafos 39 y 40 de la NIIF S1, la entidad no proporciona información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades de sostenibilidad identificados, por las siguientes razones: Al cierre del ejercicio 2025, la entidad no cuenta con sistemas de información integrados que permitan atribuir y cuantificar de forma fiable los efectos financieros de factores de sostenibilidad sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo del fideicomiso. La obtención de dicha información cuantitativa supondría un costo y esfuerzo desproporcionado en relación con las capacidades técnicas y los recursos disponibles actualmente. Adicionalmente, al tratarse del primer período de reporte, la entidad se encuentra en la etapa inicial de desarrollo de sus capacidades de medición y atribución de efectos financieros a factores ASG. La entidad prevé desarrollar las capacidades de medición necesarias para proporcionar información cuantitativa a partir del ejercicio 2026.

Efectos financieros previstos — S1

Los efectos financieros previstos se describen cualitativamente, de conformidad con el mecanismo de proporcionalidad de la NIIF S1 (párrafo 39-40), dado que la entidad se encuentra en desarrollo de sus capacidades de medición y cuantificación de efectos financieros de sostenibilidad.

NIIF S1 35(b) — Riesgos con riesgo significativo de ajuste material

No se identifica un riesgo significativo de ajuste material en el siguiente período anual sobre los importes de activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados, derivado de los riesgos climáticos identificados, dado que la totalidad de los equipos médicos arrendados cuenta con cobertura de seguro vigente.

NIIF S1 35(c)(i)(ii) — Cambios esperados en situación financiera

En el corto plazo no se anticipan cambios materiales en la situación financiera derivados de riesgos de sostenibilidad. En el mediano plazo, la estrategia de expansión geográfica podría incrementar el volumen de derechos al cobro con efecto positivo sobre los flujos, con un incremento marginal en el riesgo crediticio. En el largo plazo, la tendencia de crecimiento en demanda de servicios médicos privados favorece la renovación y expansión de la cartera.

NIIF S1 35(d) — Cambios esperados en rendimiento financiero

No se anticipan cambios materiales en el rendimiento financiero del fideicomiso derivados de riesgos u oportunidades de sostenibilidad en el horizonte del programa de emisión. El rendimiento financiero del fideicomiso depende principalmente del comportamiento de pago de los arrendatarios y de los niveles de morosidad de la cartera, factores que se gestionan a través de los procesos crediticios descritos en la Sección 4 del presente informe.

NIIF S1 35(d) — Cambios esperados en flujos de efectivo

No se anticipan cambios materiales en los flujos de efectivo del fideicomiso derivados de riesgos de sostenibilidad. Los fondos de reserva equivalentes a dos pagos de intereses y dos de capital proporcionan un colchón de liquidez ante disrupciones transitorias en la cobranza.

3.2 NIIF S2 — Estrategia Climática

NIIF S2 10(d) — Definición de horizontes temporales para riesgos climáticos

Los horizontes temporales para la evaluación de riesgos y oportunidades climáticos son consistentes con los definidos en la Sección 3.1: corto plazo (0 a 2 años), mediano plazo (2 a 4 años) y largo plazo (4 a 5 años).

NIIF S2 13(a) — Efectos de los riesgos y oportunidades climáticos sobre el modelo de negocio

El fideicomiso mantiene exposición a riesgos climáticos a través de los derechos al cobro distribuidos en los 32 estados de la República Mexicana. Los efectos identificados son:

- Riesgos físicos agudos: sismos, inundaciones, huracanes o sequías podrían afectar temporalmente la operación de los consultorios y clínicas arrendatarias, deteriorando su capacidad de pago.
- Riesgos físicos crónicos: el incremento gradual de temperaturas y los cambios en patrones de precipitación podrían afectar en el largo plazo la infraestructura en que operan los arrendatarios.
- Riesgos de transición: cambios regulatorios relacionados con la transición hacia una economía baja en carbono podrían incrementar los costos operativos de los arrendatarios.
- Factor mitigante clave: la totalidad de los equipos médicos arrendados cuenta con cobertura de seguro vigente, mitigando significativamente el riesgo de pérdida total de activos ante eventos climáticos físicos.
- Oportunidades climáticas: la creciente demanda de equipos médicos modernos y eficientes en regiones subatendidas representa una oportunidad de expansión de cartera con impacto social positivo.

NIIF S2 13(b) — Concentración de riesgos climáticos en el modelo de negocio

Los riesgos climáticos se concentran en el modelo de negocio del fideicomiso en función de dos tipos de exposición geográfica. Riesgo sísmico: la Ciudad de México y el Estado de México representan conjuntamente el 29.6% del saldo total de la cartera (~78.6 millones MXN), constituyendo la mayor concentración de riesgo climático físico por exposición sísmica. Riesgo hidrometeorológico: los estados costeros con mayor exposición histórica a huracanes, inundaciones y fenómenos hidrometeorológicos extremos (Veracruz 4.1%, Sinaloa 2.0%, Quintana Roo 1.9%, Tabasco 1.7%, Guerrero 1.3%, Colima 0.7%, Nayarit 0.4% y Campeche 0.2%) representan en conjunto el 12.3% del saldo total (~57.2 millones MXN). En términos agregados, los activos con exposición relevante a riesgos climáticos físicos representan aproximadamente el 41.9% del saldo total de la cartera (~35.7 millones MXN). El principal factor mitigante es la cobertura de seguro vigente sobre la totalidad de los equipos médicos arrendados, independientemente de su ubicación geográfica.

NIIF S2 14(a)(i) — Cambios en el modelo de negocio para responder a riesgos climáticos

- Financiamiento de tecnología médica eficiente: ampliación de la oferta de arrendamiento hacia equipos médicos con mayores estándares de eficiencia energética y menor huella ambiental.
- Registro de impacto ambiental de activos: desarrollo de un registro interno de los equipos financiados que documente sus características de eficiencia energética, consumo estimado y potencial de ahorro.

Estos cambios están en fase de planeación al cierre del ejercicio 2025 y se prevé su implementación gradual durante el ejercicio 2026.

NIIF S2 14(a)(ii) — Esfuerzos directos de reducción o adaptación climática

- Esquema de trabajo remoto (home office): modelo de trabajo híbrido que reduce los desplazamientos de los colaboradores, disminuyendo las emisiones de GEI asociadas al transporte. La entidad prevé iniciar la medición formal de las emisiones evitadas durante el ejercicio 2026.
- Digitalización de procesos: implementación del 99% de firmas digitales en los contratos de arrendamiento (avance actual: 88%), eliminando el uso de papel y reduciendo los residuos generados por la operación.

NIIF S2 14(a)(iii) — Esfuerzos indirectos de reducción o adaptación climática

Al cierre del ejercicio 2025, la entidad no cuenta con programas formales de reducción o adaptación climática dirigidos a sus acreditados o cadena de suministro. El desarrollo de iniciativas indirectas constituye una línea de acción identificada para el mediano plazo.

NIIF S2 14(a)(iv) — Plan de transición climática

Al cierre del ejercicio 2025, la entidad no cuenta con un plan de transición climática formalizado. Sin embargo, Lease For You, S.A.P.I. de C.V. ha iniciado esfuerzos concretos orientados a fortalecer su desempeño en materia de sostenibilidad: la digitalización de procesos, el esquema de trabajo remoto, el desarrollo de un registro de equipos eficientes, y el establecimiento del Comité de Sustentabilidad y ESG. La entidad prevé formalizar un plan de transición climática durante el ejercicio 2026.

NIIF S2 14(a)(v) — Cómo prevé alcanzar sus objetivos climáticos

La entidad prevé avanzar mediante la implementación gradual de las iniciativas descritas, priorizando aquellas ejecutables con recursos internos existentes.

NIIF S2 14(b) — Recursos destinados a la estrategia climática

Al cierre del ejercicio 2025, las iniciativas de sostenibilidad climática se ejecutan con recursos humanos y operativos internos existentes, sin un presupuesto específico formalmente asignado. La asignación de recursos dedicados a la gestión climática constituye una necesidad identificada para el ejercicio 2026.

NIIF S2 14(c) — Progreso respecto a planes climáticos de períodos anteriores

No aplica. El presente constituye el primer período de reporte bajo las Normas NIIF de Sostenibilidad, por lo que no existen períodos anteriores contra los cuales identificar cambios o comparar resultados.

Efectos financieros actuales — S2 Clima

No se identificaron efectos financieros materiales derivados de riesgos u oportunidades climáticos durante el ejercicio 2025.

NIIF S2 16(a) — Efectos clima en situación financiera durante el período

Durante el ejercicio 2025 no se identificaron efectos materiales sobre la situación financiera del fideicomiso derivados de riesgos u oportunidades climáticos. Ningún acreditado reportó incumplimientos atribuibles a eventos climáticos físicos.

NIIF S2 16(a) — Efectos clima en rendimiento financiero durante el período

No se identificaron efectos financieros materiales durante el ejercicio 2025 derivados de este factor de riesgo o de la materialización de oportunidades relacionadas.

NIIF S2 16(a) — Efectos clima en flujos de efectivo durante el período

No se identificaron efectos financieros materiales durante el ejercicio 2025 derivados de este factor de riesgo o de la materialización de oportunidades relacionadas.

Efectos financieros previstos — S2 Clima

Los efectos financieros previstos derivados de riesgos y oportunidades climáticos se describen cualitativamente, de conformidad con el mecanismo de proporcionalidad de la NIIF S2 (párrafo 20-21).

NIIF S2 16(b) — Riesgos climáticos con riesgo significativo de ajuste material

No se identifica un riesgo significativo de ajuste material en el siguiente período anual sobre los importes de activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados, derivado de los riesgos climáticos identificados, dado que la totalidad de los equipos médicos arrendados cuenta con cobertura de seguro vigente.

NIIF S2 16(c)(i)(ii) — Cambios esperados en situación financiera por clima

En el corto plazo no se anticipan cambios materiales. En el mediano plazo, la estrategia de financiamiento de equipos eficientes podría incrementar el perfil ASG de la cartera sin efectos negativos en los flujos. En el largo plazo, posibles cambios regulatorios en materia ambiental para el sector salud privado constituyen el principal riesgo de transición a monitorear.

NIIF S2 16(d) — Cambios esperados en rendimiento financiero por clima

No se anticipan cambios materiales en el rendimiento financiero del fideicomiso derivados de riesgos climáticos en el horizonte del programa de emisión.

NIIF S2 16(d) — Cambios esperados en flujos de efectivo por clima

No se anticipan cambios materiales en los flujos de efectivo derivados de riesgos climáticos. Los fondos de reserva y la cobertura de seguro proporcionan los mecanismos de mitigación necesarios.

NIIF S2 22(a)(i) — Evaluación de resiliencia climática

La entidad ha realizado reflexiones internas sobre la exposición de la cartera ante diferentes escenarios climáticos, considerando principalmente eventos físicos agudos como sismos en la zona metropolitana del Valle de México, inundaciones en estados costeros y del sureste (Tabasco, Veracruz, Quintana Roo), y sequías en estados del norte. Como resultado, la entidad determinó que la medida de resiliencia más efectiva es la contratación de seguro sobre la totalidad de los equipos médicos arrendados, garantizando que ante cualquier evento climático físico el valor del activo sea recuperado mediante indemnización. La diversificación geográfica en los 32 estados complementa esta medida.

NIIF S2 22(a)(ii) — Áreas significativas de incertidumbre en la evaluación de resiliencia

- La frecuencia e intensidad futura de eventos climáticos extremos en las regiones donde se concentra la cartera.
- La posible afectación simultánea de múltiples acreditados en una misma región ante un evento de gran escala.
- La evolución de los costos de aseguramiento ante el incremento en la frecuencia de eventos climáticos extremos a nivel global.

NIIF S2 22(a)(iii) — Capacidad de ajustar estrategia y modelo de negocio al cambio climático

El fideicomiso cuenta con los siguientes mecanismos de flexibilidad para ajustar su estrategia y modelo de negocio ante el cambio climático. Corto plazo (0 a 2 años): capacidad de ajustar los criterios de originación de nuevos derechos al cobro, priorizando estados con menor exposición sísmica o hidrometeorológica, y ajuste de coberturas de seguro conforme evolucione el perfil de riesgo climático. Mediano plazo (2 a 4 años): la rotación natural de la cartera (duración promedio de contratos: 34 meses) proporciona flexibilidad para recomponer gradualmente la distribución geográfica hacia perfiles de menor riesgo climático. El desarrollo del registro de equipos eficientes previsto para 2026 permitirá priorizar activos con menor huella ambiental. Largo plazo (4 a 5 años): la estructura del fideicomiso como vehículo de emisión bursátil con vigencia de 5 años implica una capacidad de adaptación estructural limitada en este horizonte, dado que los términos del programa están predefinidos en el Contrato de Fideicomiso. La diversificación geográfica en los 32 estados y la cobertura de seguro universal proporcionan un nivel de resiliencia estructural adecuado para el horizonte del programa. La principal limitación de flexibilidad es que cambios en los parámetros fundamentales del fideicomiso requerirían modificaciones al Contrato de Fideicomiso y potencialmente la aprobación de la asamblea de tenedores.

NIIF S2 22(b)(i) — Análisis de escenarios climáticos

De conformidad con el mecanismo de proporcionalidad (párrafo B2 NIIF S2), la entidad aplica un enfoque cualitativo proporcional a sus capacidades. Se han evaluado dos escenarios: (i) riesgos físicos agudos en regiones con mayor concentración de cartera, mitigados por la cobertura de seguro universal; y (ii) transición regulatoria climática en el sector salud privado, mitigada por la diversificación geográfica y sectorial de la cartera.

NIIF S2 22(b)(ii) — Supuestos clave del análisis de escenarios

Los supuestos principales del análisis cualitativo de escenarios son: (i) la cobertura de seguro vigente sobre la totalidad de los equipos se mantiene durante el horizonte del fideicomiso; (ii) los cambios regulatorios ambientales se implementan de forma gradual, permitiendo a los acreditados adaptarse sin impactos materiales en su capacidad de pago; y (iii) la diversificación geográfica en los 32 estados reduce la correlación de impactos ante eventos climáticos localizados.

NIIF S2 22(b)(iii) — Período en que se llevó a cabo el análisis de escenarios

El análisis cualitativo de escenarios climáticos fue realizado durante el ejercicio 2025, como parte del proceso de preparación del primer informe de sostenibilidad del fideicomiso bajo las Normas NIIF S1 y S2.

4. Gestión de Riesgos

4.1 NIIF S1 — Requerimientos Generales

NIIF S1 44(a)(i-v) — Procesos para identificar, evaluar, priorizar y supervisar riesgos

Lease For You, S.A.P.I. de C.V. cuenta con una Política de Crédito formal que estructura el proceso en tres etapas:

- Identificación y evaluación en la originación: cada solicitud es evaluada mediante un modelo paramétrico de tres dimensiones: (i) Carácter: score crediticio en buró (mínimo 630 puntos), arraigo en empleo y domicilio, membresía en consejos de especialidad médica e historial de cuentas; (ii) Capacidad de Pago: factor de deuda máximo del 75%; y (iii) Colateral. Todos los solicitantes son verificados contra listas negras OFAC y listas de personas bloqueadas emitidas por la CNBV.
- Priorización: los solicitantes son clasificados en tres categorías (Bueno, Regular y Malo), determinando las condiciones de aprobación, montos máximos y requisitos de garantías.
- Supervisión y monitoreo: la cartera es monitoreada diariamente mediante el seguimiento del IMOR y análisis de NPLs, identificando y documentando los factores que explican las variaciones.

La entidad se encuentra en proceso de incorporar criterios de sostenibilidad como variables adicionales dentro del proceso de evaluación crediticia.

NIIF S1 44(a)(vi) — Cambios en procesos respecto a períodos anteriores

No aplica. El presente constituye el primer período de reporte bajo las Normas NIIF de Sostenibilidad, por lo que no existen períodos anteriores contra los cuales identificar cambios o comparar resultados.

NIIF S1 44(b) — Procesos para identificar oportunidades de sostenibilidad

La identificación y evaluación de oportunidades de sostenibilidad se realiza a través de una estructura de gobierno multinivel: el Comité de Crédito analiza tendencias de demanda e identifica segmentos y geografías con potencial de crecimiento; el Comité Ejecutivo evalúa la viabilidad estratégica y financiera; el Comité de Sustentabilidad y ESG incorpora la dimensión de impacto social y ambiental; y en casos de mayor alcance estratégico, las oportunidades son escaladas al Consejo de Administración.

NIIF S1 44(c) — Integración con el proceso global de gestión de riesgos

Los reportes de monitoreo de cartera, incluyendo el análisis de IMOR y NPLs, constituyen un único flujo de información revisado simultáneamente por la Dirección General, el área de Finanzas, el Comité Técnico del fideicomiso y NAFIN. La entidad prevé avanzar hacia una integración plena de las dimensiones financiera y ASG durante el ejercicio 2026.

4.2 NIIF S2 — Gestión de Riesgos Climáticos

NIIF S2 25(a)(i-v) — Procesos para identificar, evaluar, priorizar y supervisar riesgos climáticos

Los procesos de gestión de riesgos climáticos se gestionan de forma integrada con los procesos descritos en la Sección 4.1. La identificación de riesgos climáticos se realiza a través del Comité de Sustentabilidad y ESG, que sesiona semestralmente y evalúa la exposición de la cartera ante eventos físicos agudos y crónicos, así como ante riesgos de transición regulatoria. El principal mecanismo de mitigación de riesgos climáticos físicos es la cobertura de seguro vigente sobre la totalidad de los equipos médicos arrendados.

NIIF S2 25(a)(vi) — Cambios en procesos climáticos respecto a períodos anteriores

No aplica. El presente constituye el primer período de reporte bajo las Normas NIIF de Sostenibilidad, por lo que no existen períodos anteriores contra los cuales identificar cambios o comparar resultados.

NIIF S2 25(b) — Procesos para identificar oportunidades climáticas

Las oportunidades climáticas, incluyendo la demanda de equipos médicos con mayor eficiencia energética y la expansión hacia regiones con menor infraestructura de salud, son evaluadas por el Comité de Sustentabilidad y ESG de forma integrada con las demás oportunidades de sostenibilidad descritas en la Sección 4.1.

NIIF S2 25(c) — Integración con el proceso global de gestión de riesgos

Los riesgos climáticos se gestionan de forma integrada con el proceso global de gestión de riesgos del fideicomiso. La información sobre riesgos climáticos se reporta de manera uniforme a todos los niveles de la estructura de gobierno del fideicomiso.

5. Métricas y Objetivos

5.1 NIIF S1 — Requerimientos Generales

NIIF S1 51 — Objetivos de sostenibilidad y métricas de seguimiento

- 1. Digitalización de procesos (Gobernanza/Ambiental): 99% de contratos con firma digital. Línea base: 88%. Horizonte: corto plazo (2026).
- 2. Medición de huella de carbono (Ambiental): implementar metodología de medición de GEI incluyendo emisiones evitadas por home office. Línea base: sin medición formal al cierre de 2025. Horizonte: corto plazo (2026).
- 3. Equidad de género (Social): la entidad ha identificado como área de oportunidad el seguimiento del porcentaje de contratos correspondientes a prácticas médicas lideradas por mujeres (women-led practices) dentro de la cartera de derechos al cobro. Al cierre del ejercicio 2025, dicho porcentaje asciende al 24.7% de la cartera. La entidad prevé continuar monitoreando este indicador y evaluar, durante el ejercicio 2026, la viabilidad de establecer una meta formal de incremento.
- 4. Acceso a la salud — expansión geográfica (Social): la entidad ha identificado como área de oportunidad el monitoreo de la distribución geográfica de la cartera, con particular atención a la presencia en estados con menor índice de acceso a servicios de salud. Al cierre del ejercicio 2025, la Ciudad de México concentra el 23.0% del saldo total de la cartera y los cinco estados con mayor presencia representan el 47.7%. La entidad prevé incorporar la distribución geográfica como métrica de seguimiento durante el ejercicio 2026, sin que ello implique un compromiso de modificación de la composición actual de la cartera.
- 5. Impacto ASG de la cartera (Ambiental/Social): desarrollar metodología para medir el impacto de proveedores, equipos y clientes. Línea base: sin metodología formal al cierre de 2025. Horizonte: mediano plazo.

El Comité de Sustentabilidad y ESG supervisa el avance en sesiones semestrales. Se prevé establecer métricas formales, metas cuantitativas e hitos intermedios durante el ejercicio 2026.

NIIF S1 74 — Declaración de cumplimiento

El presente informe ha sido preparado de conformidad con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad emitidas por el ISSB, específicamente la NIIF S1 y la NIIF S2. Al tratarse del primer período de reporte, la entidad aplica los siguientes alivios de transición expresamente permitidos: (i) omisión de información comparativa de períodos anteriores (NIIF S1 párrafo E3); y (ii) omisión de información sobre emisiones de GEI de Alcance 3, incluyendo emisiones financiadas (NIIF S2 párrafo C4(b)).

5.2 NIIF S2 — Métricas Climáticas

Gases de efecto invernadero — encabezado de sección

Las emisiones de GEI del fideicomiso se reportan conforme a la NIIF S2. Dado que el fideicomiso es un vehículo financiero sin operaciones físicas propias, las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2 son nulas. Las emisiones de Alcance 3 se omiten mediante alivio de transición de primer año.

NIIF S2 29(a)(i) — Emisiones GEI Alcance 1

Nulas. No aplica. El fideicomiso es un vehículo financiero sin operaciones físicas propias. La totalidad de los activos físicos corresponden a Lease For You, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Administrador. Las emisiones de GEI de Alcance 1 y Alcance 2 atribuibles al fideicomiso son nulas.

NIIF S2 29(a)(ii) — Emisiones GEI Alcance 2

Nulas. El fideicomiso no consume electricidad, vapor, calefacción ni refrigeración de forma directa. No aplica. El fideicomiso es un vehículo financiero sin operaciones físicas propias. La totalidad de los activos físicos corresponden a Lease For You, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Administrador. Las emisiones de GEI de Alcance 1 y Alcance 2 atribuibles al fideicomiso son nulas.

NIIF S2 29(a)(iii) — Información sobre el enfoque de medición GEI

No aplica enfoque de medición dado que las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2 del fideicomiso son nulas. El fideicomiso no opera instalaciones físicas ni consume energía directamente, por lo que no se generan emisiones directas ni indirectas atribuibles al mismo.

NIIF S2 29(a)(iii) — Enfoque de medición, datos de entrada y supuestos

No aplica. Las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2 son nulas dado que el fideicomiso no opera instalaciones físicas ni consume energía directamente. No se requiere enfoque de medición ni datos de entrada para la cuantificación de estas emisiones.

NIIF S2 29(a)(iii) — Razón por la que eligió el enfoque de medición

No aplica. No se aplica ningún enfoque de medición dado que las emisiones son nulas por la naturaleza del fideicomiso como vehículo financiero sin operaciones físicas.

NIIF S2 29(a)(iii) — Cambios en el enfoque de medición respecto a período anterior

No aplica. Al ser el primer período de reporte y dado que las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2 son nulas, no existen cambios en el enfoque de medición respecto a períodos anteriores.

NIIF S2 29(a)(iv) — Desagregación GEI Alcance 1 y 2 por grupo contable

No aplica. Las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2 son nulas tanto para el grupo contable consolidado como para otras entidades asociadas, dado que el fideicomiso no opera instalaciones físicas ni consume energía directamente.

NIIF S2 29(a)(iv) — Desagregación Alcance 1 por interesados

No aplica. Las emisiones de Alcance 1 son nulas.

NIIF S2 29(a)(v) — Alcance 2 basado en ubicación

No aplica. Las emisiones de Alcance 2 son nulas dado que el fideicomiso no consume electricidad directamente.

NIIF S2 29(a)(v) — Instrumentos contractuales Alcance 2

No aplica. El fideicomiso no suscribe instrumentos contractuales para la compra o venta de energía dado que no consume energía directamente.

NIIF S2 29(a)(vi)(1) — Emisiones GEI Alcance 3

De conformidad con el párrafo C4(b) de la NIIF S2, la entidad aplica el alivio de transición disponible para el primer período de reporte y omite la información sobre emisiones de GEI de Alcance 3, incluyendo las emisiones financiadas derivadas de la cartera de derechos al cobro. Se prevé reportar esta información a partir del ejercicio 2026 utilizando la metodología PCAF (Partnership for Carbon Accounting Financials).

NIIF S2 29(a)(vi)(1) — Categorías incluidas en la medición de Alcance 3

No aplica en el ejercicio 2025. Se aplica el alivio de transición de primer año (NIIF S2 párrafo C4(b)). A partir del ejercicio 2026 se prevé reportar la Categoría 15 (Inversiones/Emisiones Financiadas) como la categoría más relevante para el modelo de negocio del fideicomiso.

NIIF S2 29(a)(vi)(1) — Extracto emisiones Alcance 3

No aplica en el ejercicio 2025. Alivio de transición aplicado.

NIIF S2 29(a)(vi)(2) — Información adicional sobre emisiones Categoría 15

No aplica en el ejercicio 2025. La entidad aplica el alivio de transición de primer año que permite omitir las emisiones financiadas (NIIF S2 párrafo C4(b)). Se prevé reportar esta información a partir del ejercicio 2026.

Riesgos de transición relacionados con el clima

Los principales riesgos de transición identificados corresponden a posibles cambios regulatorios en materia ambiental que incrementen los costos operativos de los acreditados del sector salud privado.

NIIF S2 29(b) — Cantidad y porcentaje de activos vulnerables a riesgos de transición

Al cierre del ejercicio 2025, la entidad no cuenta con un análisis formal que cuantifique el porcentaje de activos vulnerables a riesgos de transición. De conformidad con el mecanismo de proporcionalidad (NIIF S2 párrafo 30), se reporta cualitativamente que los principales riesgos de transición podrían afectar a los acreditados del sector salud privado ante cambios regulatorios ambientales.

NIIF S2 29(b) — Despliegue de capital en riesgos de transición

No se realizaron despliegues de capital específicos para gestionar riesgos de transición durante el ejercicio 2025.

NIIF S2 29(b) B64-B65 — Concentración riesgos transición en modelo de negocio

Los riesgos de transición se concentran principalmente en los acreditados del sector salud privado, particularmente aquellos con mayor consumo energético en sus operaciones. La cartera está diversificada en los 32 estados de la República, lo que reduce la exposición a cambios regulatorios jurisdiccionales específicos.

NIIF S2 29(b) — Efectos riesgos transición en situación financiera durante el período

No se identificaron efectos financieros materiales durante el ejercicio 2025 derivados de este factor de riesgo o de la materialización de oportunidades relacionadas.

NIIF S2 29(b) — Efectos riesgos transición en rendimiento financiero

No se identificaron efectos financieros materiales durante el ejercicio 2025 derivados de este factor de riesgo o de la materialización de oportunidades relacionadas.

NIIF S2 29(b) — Efectos riesgos transición en flujos de efectivo

No se identificaron efectos financieros materiales durante el ejercicio 2025 derivados de este factor de riesgo o de la materialización de oportunidades relacionadas.

Efectos financieros previstos — Riesgos de transición

No se anticipan efectos financieros materiales derivados de riesgos de transición en el horizonte del fideicomiso. Los posibles incrementos en costos operativos de los acreditados ante cambios regulatorios se consideran graduales y manejables dentro del perfil de riesgo crediticio actual de la cartera.

NIIF S2 29(b) — Riesgos transición con riesgo significativo de ajuste material

No se identifica un riesgo significativo de ajuste material derivado de riesgos de transición climática sobre los importes de activos y pasivos del fideicomiso en el siguiente período anual.

Riesgos físicos relacionados con el clima

Los principales riesgos físicos identificados corresponden a eventos climáticos agudos (sismos, inundaciones, huracanes) y crónicos (incremento de temperaturas, cambios en precipitación) que podrían afectar la operación de los acreditados.

NIIF S2 29(c) — Cantidad y porcentaje de activos vulnerables a riesgos físicos

Al cierre del ejercicio 2025, la entidad no cuenta con un análisis geoespacial formal que cuantifique el porcentaje de activos en zonas de alto riesgo climático físico. La entidad prevé incorporar este análisis durante el ejercicio 2026. Como medida de mitigación, la totalidad de los equipos médicos arrendados (~$1,279 millones MXN) cuenta con cobertura de seguro vigente, independientemente de su ubicación geográfica.

NIIF S2 29(c) — Despliegue de capital en riesgos físicos

No se realizaron despliegues de capital específicos para gestionar riesgos físicos durante el ejercicio 2025. La cobertura de seguro sobre la totalidad de los equipos constituye el principal mecanismo de mitigación sin requerir despliegue adicional de capital.

NIIF S2 29(c) B64-B65 — Concentración riesgos físicos en modelo de negocio

Los riesgos físicos se concentran principalmente en la zona metropolitana del Valle de México (CDMX: 23.0% de la cartera; Estado de México: 6.6%) por su exposición histórica a sismos, y en estados costeros (Tabasco, Veracruz, Quintana Roo, Baja California) por su exposición a eventos hidrometeorológicos. La cobertura de seguro sobre todos los activos mitiga materialmente esta concentración de riesgo físico.

NIIF S2 29(c) — Efectos riesgos físicos en situación financiera durante el período

No se identificaron efectos financieros materiales durante el ejercicio 2025 derivados de este factor de riesgo o de la materialización de oportunidades relacionadas.

NIIF S2 29(c) — Efectos riesgos físicos en rendimiento financiero

No se identificaron efectos financieros materiales durante el ejercicio 2025 derivados de este factor de riesgo o de la materialización de oportunidades relacionadas.

NIIF S2 29(c) — Efectos riesgos físicos en flujos de efectivo

No se identificaron efectos financieros materiales durante el ejercicio 2025 derivados de este factor de riesgo o de la materialización de oportunidades relacionadas.

Efectos financieros previstos — Riesgos físicos

No se anticipan efectos financieros materiales derivados de riesgos físicos climáticos dados los mecanismos de mitigación vigentes: cobertura de seguro universal y fondos de reserva equivalentes a dos pagos de intereses y capital.

NIIF S2 29(c) — Riesgos físicos con riesgo significativo de ajuste material

No se identifica un riesgo significativo de ajuste material en el siguiente período anual sobre los importes de activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados, derivado de los riesgos climáticos identificados, dado que la totalidad de los equipos médicos arrendados cuenta con cobertura de seguro vigente.

Oportunidades relacionadas con el clima

Las principales oportunidades climáticas identificadas son la creciente demanda de equipos médicos con mayor eficiencia energética y la expansión hacia estados con menor acceso a servicios de salud.

NIIF S2 29(d) — Cantidad y porcentaje de activos alineados a oportunidades climáticas

Al cierre del ejercicio 2025, la entidad se encuentra en proceso de desarrollo del registro de equipos eficientes que permitirá cuantificar formalmente el porcentaje de activos de la cartera alineados a oportunidades climáticas. Se prevé contar con esta información durante el ejercicio 2026.

NIIF S2 29(d) — Despliegue de capital en oportunidades climáticas

No se realizaron despliegues de capital específicamente vinculados a oportunidades climáticas durante el ejercicio 2025.

NIIF S2 29(d) B64-B65 — Concentración oportunidades climáticas en modelo de negocio

Las oportunidades climáticas se concentran principalmente en el segmento de equipos médicos con mayor eficiencia energética (radiología digital, equipos LED, sistemas de diagnóstico de bajo consumo) y en los estados con menor penetración actual de servicios de salud privados, donde la demanda de infraestructura médica moderna es mayor.

NIIF S2 29(d) — Efectos oportunidades climáticas en situación financiera

No se identificaron efectos materiales sobre la situación financiera derivados de oportunidades climáticas durante el ejercicio 2025, dado que las iniciativas correspondientes se encuentran en fase de planeación.

NIIF S2 29(d) — Efectos oportunidades climáticas en rendimiento financiero

No se identificaron efectos materiales sobre el rendimiento financiero derivados de oportunidades climáticas durante el ejercicio 2025.

NIIF S2 29(d) — Efectos oportunidades climáticas en flujos de efectivo

No se identificaron efectos materiales sobre los flujos de efectivo derivados de oportunidades climáticas durante el ejercicio 2025.

Efectos financieros previstos — Oportunidades climáticas

Al cierre del ejercicio 2025, no se identificaron efectos financieros materiales derivados de oportunidades climáticas sobre los flujos del fideicomiso. En el mediano plazo, de materializarse las iniciativas de sostenibilidad descritas en el presente informe — como el desarrollo del registro de equipos eficientes y la incorporación de criterios ASG en los criterios de originación — podría observarse una mejora en el perfil de sostenibilidad de los activos que integran la cartera, sin que ello implique necesariamente un incremento en el volumen de derechos al cobro ni en los flujos del fideicomiso. La entidad no prevé efectos financieros cuantificables derivados de oportunidades climáticas en el horizonte de vigencia del programa de emisión.

NIIF S2 29(d) — Oportunidades climáticas con riesgo significativo de ajuste material

No se identifica un riesgo significativo de ajuste material derivado de oportunidades climáticas sobre los importes de activos y pasivos del fideicomiso en el siguiente período anual.

NIIF S2 29(e) — Despliegue de capital total

Durante el ejercicio 2025, no se realizaron gastos de capital, financiamiento o inversiones específicamente destinados a la gestión de riesgos u oportunidades relacionados con el clima. Las iniciativas de sostenibilidad climática en curso se ejecutan con recursos operativos internos existentes.

Precios internos del carbono

No aplica.

NIIF S2 29(f) — ¿La entidad aplica un precio del carbono en la toma de decisiones?

No. La entidad no aplica un precio del carbono en la toma de decisiones al cierre del ejercicio 2025. La incorporación de mecanismos de precio interno del carbono constituye una línea de acción identificada para el mediano plazo, sujeta al desarrollo de las capacidades de medición de GEI.

Remuneración

No aplica.

NIIF S2 29(g) — ¿Las consideraciones climáticas se incluyen en la remuneración?

No. Las consideraciones relacionadas con el clima no se tienen en cuenta en la remuneración de la gerencia ejecutiva al cierre del ejercicio 2025. Se prevé evaluar su incorporación durante el ejercicio 2026.

NIIF S2 32 — Métricas sectoriales SASB

De conformidad con el párrafo 12 de la NIIF S2, la entidad ha evaluado la aplicabilidad de las métricas sectoriales establecidas en la Guía de Aplicación de la NIIF S2 basada en el Sector Industrial, utilizando el Sustainable Industry Classification System (SICS) del SASB. Tras dicha evaluación, la entidad concluye que ningún sector del catálogo SASB describe de forma precisa el modelo de negocio del fideicomiso, cuya actividad consiste en la tenencia de derechos al cobro derivados de contratos de arrendamiento de equipo médico.

NIIF S2 32 — Sector seleccionado

[815600] Finanzas — Financiamiento Hipotecario (FN-MF). Este sector aplica a entidades que originan y administran carteras de activos financieros como vehículos de inversión, siendo el más cercano al modelo de negocio del fideicomiso de derechos al cobro de arrendamiento de equipo médico.

NIIF S2 33 — Objetivos climáticos cuantitativos y cualitativos

Al cierre del ejercicio 2025, la entidad no ha establecido objetivos formales cuantitativos de reducción de emisiones de GEI, dado que las capacidades de medición de emisiones se encuentran en desarrollo. Las iniciativas en curso (digitalización, home office, registro de equipos eficientes) representan los esfuerzos iniciales de reducción de la huella climática. Se prevé establecer objetivos climáticos formales con métricas, líneas base e hitos intermedios durante el ejercicio 2026.

NIIF S2 34 — Enfoque para establecer y revisar objetivos climáticos

Al cierre del ejercicio 2025, la entidad no cuenta con un enfoque formal para el establecimiento de objetivos climáticos. Se prevé desarrollar dicho enfoque durante el ejercicio 2026, una vez que se cuente con la medición base de emisiones de las operaciones del Administrador y con la asesoría externa especializada en sostenibilidad prevista para dicho ejercicio.

NIIF S2 35 — Resultados en relación con objetivos climáticos

Al ser el primer período de reporte y no existir objetivos climáticos formales establecidos en períodos anteriores, no hay resultados que reportar contra objetivos previos. Las métricas de avance en las iniciativas climáticas en curso se detallan en la Sección 5.1 del presente informe.

NIIF S2 36(a-d) — Objetivo de emisiones de GEI

Al cierre del ejercicio 2025, la entidad no ha establecido un objetivo formal de reducción de emisiones de GEI. Se prevé establecer este objetivo durante el ejercicio 2026, una vez que se cuente con la medición base de emisiones de las operaciones del Administrador.

NIIF S2 36(e) — Uso previsto de créditos de carbono

No. La entidad no tiene previsto el uso de créditos de carbono para compensar emisiones de GEI al cierre del ejercicio 2025. La entidad no ha establecido objetivos de emisiones netas que requieran compensación mediante créditos de carbono.

NIIF S2 36(e) — ¿Se tiene el uso previsto de créditos de carbono?

No. Ver respuesta anterior.

6. Estado del Reporte

La totalidad de los campos requeridos por la taxonomía NIIF S1 y S2 para el ejercicio 2025 han sido completados en el presente informe. A continuación, se presenta un resumen de los alivios de transición aplicados en este primer período de reporte, conforme a las disposiciones de las Normas NIIF de Sostenibilidad:

- Alivio 1 — Omisión de información comparativa (NIIF S1 párrafo E3): al ser el primer período de reporte, no se presenta información comparativa de períodos anteriores.
- Alivio 2 — Omisión de emisiones GEI de Alcance 3 (NIIF S2 párrafo C4(b)): se omite la información sobre emisiones de GEI de Alcance 3, incluyendo emisiones financiadas.

El presente informe ha sido preparado de conformidad con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (NIIF S1 y NIIF S2) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB). La entidad realizó una declaración de cumplimiento explícita conforme al párrafo 72 de la NIIF S1, aplicando los alivios de transición expresamente permitidos para el primer período de reporte.