

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 1
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No

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

No Aplica

En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
--	----

Número de fideicomiso:

6308

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Reporte anual 2025
Al 31 de Diciembre de 2025

Fideicomiso Emisor:

Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 6308, de fecha 17 de septiembre de 2025, celebrado entre CAPEM, como fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, y Masari, Casa de Bolsa, S.A., como representante común de los Tenedores.

Clave y serie:

CAPEMCB 25X

Fideicomiso:

Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago Identificado con el Número 6308

Fecha de Emisión:

25 de septiembre de 2025.

Fecha de Vencimiento de las Emisiones:

25 de marzo de 2030, o si dicho día no fuere Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.

Plazo de Vigencia de las Emisiones:

1,642 (un mil seiscientos cuarenta y dos) días, equivalentes a aproximadamente 4.5 (cuatro punto cinco) años.

Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
Fideicomitente:	Grupo Olinx, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Grupo Olinx, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.
Fuente de Pago Principal:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso o con los recursos derivados de una nueva emisión al amparo del Fideicomiso. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni otro tercero, respaldarán con su patrimonio la Emisión.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la oferta pública forman parte del Programa. La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad del Programa, fue otorgada por la CNBV mediante oficio número 153/1726/2025, de fecha 22 de septiembre de 2025, con el número 3265-4.15 2025-040. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la oferta pública se encuentran inscritos con el número 3265-4.15 2025-040 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BIVA.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto de Colocación o en el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. Las inscripciones en el RNV tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, del intermediario colocador o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

Grupo Olinx, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Clave de cotización:

CAPEMCB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Fideicomisarios en segundo lugar:

CAPEM

Fideicomisarios en tercer lugar:

No Aplica

Otros Fideicomisarios:

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Administradora de Activos Terracota, S.A. 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:

Características	Créditos
Número de Contratos:	67
Saldo remanente total de los derechos al Cobro en Valor Nominal:	\$292,641,748.88
Saldo total de los derechos al Cobro en Valor Nominal:	\$293,553,442.47
Saldo promedio de los derechos al Cobro en Valor Nominal:	\$248,640,638.70
Renta mensual Promedio de los Derechos al cobro:	\$11,616,258.27
Plazo ⁽¹⁾ Original Promedio ponderado de los Derechos al cobro:	41
Plazo ⁽¹⁾ Remanente Promedio ponderado de los Derechos al cobro:	28
Grado de concentración ⁽²⁾ por cliente promedio actual:	2.22%

Concentración ⁽²⁾ del cliente mas representativo:	5.41%
Concentración ⁽²⁾ del cliente menos representativo:	0.01%
Derechos al cobro con incumplimientos:	0
Derechos al cobro gravados	0

(1) Dato en meses

(2) Concentración respecto del Valor del Patrimonio del Fideicomiso.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de la Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés ordinario bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Saldo Insoluto, a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente a cada Periodo de Intereses, y que aplicará para el Periodo de Intereses respectivo.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 3.10 (tres punto diez) puntos porcentuales al resultado, redondeado a 2 (dos) decimales, de multiplicar los factores resultantes de sumar: (i) 1 (uno), más (ii) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo a 1 (un) Día Hábil (la “TIIE de Fondeo Diaria”), correspondiente a cada día natural transcurrido durante el Periodo de Observación entre: (a) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de la Emisión (incluyéndolo), o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses ordinarios del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndolo), según corresponda, y (b) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses ordinarios del Periodo de Intereses correspondiente o de la fecha de las Amortización Anticipada Voluntaria respectiva, según sea el caso (incluyéndolo) (el “Periodo de Observación”), de conformidad con la fórmula expresada a continuación (la “TIIE de Fondeo Promedio” o la “Tasa de Interés de Referencia”, indistintamente). El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio deberá utilizar la TIIE de Fondeo Diaria del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación correspondiente. La TIIE de Fondeo Diaria será la calculada y dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por Banco de México.

En caso de que la TIIE de Fondeo Diaria 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 Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo Diaria (la “Tasa Sustituta”).

Para determinar la TIIE de Fondeo Promedio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TR	=	TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.
TFi	=	TIIE de Fondeo Diaria o Tasa Sustituta aplicable al i-ésimo día del Periodo de Observación correspondiente.
Nj	=	Número de días efectivamente transcurridos en el Periodo de Observación.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán en las Fechas de Pago de intereses señaladas en el calendario que se incluye en el Título y en la Sección denominada “Calendario de pago de intereses” del Suplemento, o si cualquiera de dichas fechas no fuere Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin que esto sea considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión; en el entendido de que el primer pago de intereses se realizará el día 25 de octubre de 2025.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computarán a partir de la Fecha de la Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente, o hasta la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria respectiva, según sea el caso. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de intereses, o a la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria respectiva, según sea el caso, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

I	=	Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda.
VN	=	Valor nominal o Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la Fecha de la Emisión (en caso del primer Periodo de Intereses) o la última Fecha de Pago de intereses ordinarios (en caso de Periodos de Intereses subsecuentes) y hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente, o hasta la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria respectiva, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer al Fiduciario por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine), a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente o a la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria respectiva, según sea el caso, el importe de los intereses ordinarios a pagar en Pesos y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses ordinarios a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario hubiere constituido el depósito del importe total y oportuno de la amortización de principal y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 horas de ese día.

En caso de que el Fiduciario realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación:

$$VNAt = VNAt-1 - AMPA$$

En donde:

VNAt = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Pago.
VNAt-1 = Valor nominal o Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en el Periodo de Intereses anterior.
AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada.

Al resultado que arroje la fórmula antes mencionada se le denominará “Saldo Insoluto”.

Para determinar el Saldo Insoluto por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En donde:

VNAt = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
VNAT = Saldo Insoluto por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
NT = Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Los cálculos para determinar el Saldo Insoluto por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación se efectuarán cerrándose a 6 (seis) decimales para efectos de la BIVA.

El Fiduciario no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido de que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de cualquier pago derivado del Título, así como de la realización de cualquier pago adicional o moratorio que derive de la Emisión.

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses será dada a conocer por el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la primera Fecha de Pago de intereses ordinarios, misma que será calculada de conformidad con lo establecido en la Sección.

En su caso, rendimiento mínimo:

Los certificados bursátiles fiduciarios no contemplan un rendimiento mínimo garantizado. El rendimiento que perciben los tenedores depende exclusivamente de la tasa de interés aplicable en cada periodo, calculada conforme a los términos y condiciones establecidos en los títulos correspondientes

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

Amortización de Principal:

La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo a más tardar en la Fecha de Vencimiento de la Emisión, en el entendido de que el Fiduciario podrá amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios o hacer el pago parcial o total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En la fecha que así se determine, los Tenedores tendrán derecho a recibir el monto ya sea total o parcial del Saldo Insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha en que se haga la amortización parcial o total correspondiente más, en caso de ser aplicable de conformidad con lo que se establece en la Sesión del Comité de Emisión, en el Suplemento y en el Título, la prima por pago anticipado.

El Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales al Patrimonio del Fideicomiso, directamente o a través de cualquier tercero, para llevar a cabo cualquier amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mas no estará obligado a ello.

La falta de pago de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Vencimiento de la Emisión (o en cualquier Fecha de Pago en que deba llevarse a cabo el pago de intereses o principal conforme al Contrato de Fideicomiso y al Título) será un incumplimiento conforme al Contrato de Fideicomiso y, en dicho caso, se podrán generar intereses moratorios según se establece en el Título.

Amortización Anticipada Voluntaria:

El Fiduciario podrá amortizar anticipadamente el total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cualquier Día Hábil a partir de la Fecha de la Emisión (la “Amortización Anticipada Voluntaria”), sin que ello constituya un incumplimiento ni se requiera el consentimiento de los Tenedores, siempre que el Fiduciario haya recibido por parte del Fideicomitente un requerimiento por escrito para tales efectos con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la Amortización Anticipada Voluntaria correspondiente, con copia para el Comité Técnico, el Administrador Maestro, el Representante Común y las Agencias Calificadoras, en el entendido de que el Fiduciario únicamente llevará a cabo la Amortización Anticipada Voluntaria: (i) con los recursos que existan en el Patrimonio del Fideicomiso en la fecha en que dicha amortización se deba llevar a cabo, o (ii) en caso de que se haya llevado a cabo una nueva Emisión al amparo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones giradas al efecto por el Comité de Emisión, con el propósito, entre otros, de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En cualquiera de dichos casos, además del Saldo Insoluto de principal, se deberán pagar los intereses devengados y no pagados hasta la fecha en que se haga la Amortización Anticipada Voluntaria correspondiente, así como la prima por pago anticipado que se haya pactado y se contenga en el Título.

Los gastos en los que incurra el Representante Común en el ejercicio de su encargo serán considerados como Gastos de Mantenimiento de conformidad con lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que la Amortización Anticipada Voluntaria se lleve a cabo a partir de la Fecha de Pago número 19 (diecinueve) (incluyéndola) señalada en el calendario que se incluye en la Sección “Periodicidad en el pago de intereses” del Título, no aplicará prima por Amortización Anticipada Voluntaria; sin embargo, si se lleva a cabo con anterioridad a la Fecha de Pago número 19 (diecinueve) señalada en el calendario que se incluye en la Sección “Periodicidad en el pago de intereses” del Título, la prima por Amortización Anticipada Voluntaria la deberá calcular el Representante Común multiplicando el monto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por el resultado de la siguiente fórmula:

$$P = 1.0\% \left(\frac{ND}{NDPA} \right)$$

En donde:

P = Porcentaje de prima por Amortización Anticipada Voluntaria.

ND = Número de días naturales entre la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria y la Fecha de Pago número 19 (diecinueve) señalada en el calendario que se incluye en la Sección “Periodicidad en el pago de intereses” del Título.

NDPA = Número de días naturales entre la Fecha de la Emisión y la Fecha de Pago número 19 (diecinueve) señalada en el calendario que se incluye en la Sección “Periodicidad en el pago de intereses” del Título.

Avisos de amortización anticipada:

Para el caso de cualquier amortización total de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la Amortización Anticipada Voluntaria de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario deberá divulgarlo a la BIVA, a través del DIV o cualquier otro sistema que lo sustituya, tan pronto como sea posible una vez que tenga conocimiento, pero con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles anteriores a la fecha en que se efectuará la amortización anticipada correspondiente. El Fiduciario deberá también dar aviso a la CNBV (a través del STIV-2 o cualquier otro sistema que lo sustituya), a Indeval, a las Agencias Calificadoras y al Representante Común (por escrito o a través de los medios que estos determinen), por lo menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización anticipada 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 Fiduciarios; en el entendido de que el importe de los intereses ordinarios a pagar en la fecha de la amortización anticipada respectiva será informado por el Representante Común conforme a lo establecido en la sección “Tasa de interés” del Título.

Para el caso de cualquier amortización parcial de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común, previa notificación del Fiduciario, deberá divulgar a la BIVA (a través del DIV o cualquier otro sistema que lo sustituya), a la CNBV (a través del STIV-2 o cualquier otro sistema que lo sustituya) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que estos determinen) con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, 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 el Saldo Insoluto por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

En caso de que, una vez publicado el aviso de que se llevará a cabo la Amortización Anticipada Voluntaria en los términos del Título, el Fiduciario (previo requerimiento por escrito del Fideicomitente) decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que se pretendía llevar a cabo la Amortización Anticipada Voluntaria, y con la misma anticipación deberá informar lo conducente a la CNBV (a través del STIV-2 o cualquier otro sistema que lo sustituya), a la BIVA (a través del DIV o cualquier otro sistema que lo sustituya) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que estos determinen). En caso de que el Fiduciario no realice las notificaciones correspondientes conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Amortización parcial anticipada:

En caso de que ocurra alguno de los Eventos de Amortización Parcial Anticipada, el Fiduciario deberá: (i) en caso de que ocurra el Evento de Amortización Parcial Anticipada descrito en el inciso a) inmediato siguiente, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador Maestro (con copia para el Representante Común, el Fideicomitente y las Agencias Calificadoras), utilizar las cantidades acreditadas en el Fondo General para amortizar parcialmente hasta donde alcance, en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que se haya presentado el evento respectivo, el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo establecido en el numeral 4 de la sección D de la cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso se deberá pagar la prima por Evento de Amortización Parcial Anticipada que se indica a continuación, y (ii) en caso de que ocurra el Evento de Amortización Parcial Anticipada descrito en el inciso b) inmediato siguiente, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos reciba del Fideicomitente (con copia para el Administrador Maestro y las Agencias Calificadoras), utilizar el total de los recursos que se encuentren acreditados al Fondo para Nuevos Derechos al Cobro para amortizar parcialmente hasta donde alcance, en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que se haya presentado el evento respectivo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo establecido en el numeral 6 de la sección D de la cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso se deberá pagar la prima por Evento de Amortización Parcial Anticipada que se indica a continuación. El Administrador Maestro o el Fideicomitente, según corresponda, deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común en caso de que se presente un Evento de Amortización Parcial Anticipada, en la fecha en que tengan conocimiento del mismo, así como indicar por escrito al Representante Común, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago, el importe a pagar por concepto de principal.

Los eventos de amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (cada uno, un “Evento de Amortización Parcial Anticipada”) serán los siguientes:

- a) en caso de que, durante el Periodo de Revolvencia, las cantidades acreditadas al Fondo General lleguen a representar el 20% (veinte por ciento) o más del Saldo Insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y
- b) en caso de que, durante el Periodo de Revolvencia, el Fideicomitente detecte e instruya por escrito al Fiduciario que una parte o la totalidad de los recursos acreditados al Fondo para Nuevos Derechos al Cobro no serán utilizados por el Fideicomiso para adquirir nuevos Derechos al Cobro del Fideicomitente y, en consecuencia, considere necesario que se lleve a cabo la reducción, en una parte o en todo, del monto de los recursos acreditados a dicho fondo.

En caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con motivo de un Evento de Amortización Parcial Anticipada conforme a lo anterior, además del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que corresponda, el Fiduciario deberá pagar a los Tenedores una prima por amortización parcial anticipada que el Representante Común deberá calcular multiplicando el monto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por el resultado de la siguiente fórmula:

$$P = 1.0\% \left(\frac{ND}{NDPA} \right)$$

En donde:

P = Porcentaje de prima por Evento de Amortización Parcial Anticipada.

ND = Número de días naturales entre la fecha de la amortización parcial anticipada y la Fecha de Pago número 19 (diecinueve) señalada en el calendario que se incluye en la Sección “Periodicidad en el pago de intereses” del Título.

NDPA = Número de días naturales entre la Fecha de la Emisión y la Fecha de Pago número 19 (diecinueve) señalada en el calendario que se incluye en la Sección “Periodicidad en el pago de intereses” del Título.

Amortización parcial de principal a partir de la Fecha de Inicio de Pago:

Una vez llegada la Fecha de Inicio de Pago, de conformidad con las instrucciones que le proporcione para tal efecto el Representante Común (conforme a la información que le sea proporcionada para dichos efectos por el Administrador Maestro), el Fiduciario llevará a cabo la amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a partir de dicha Fecha de Inicio de Pago (incluyéndola) y en cada una de las Fechas de Pago subsecuentes, de conformidad con lo que se establece en el inciso (a) del numeral 4 de la sección D de la cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso, siempre que, a partir de la Fecha de Inicio de Pago, existan los recursos disponibles en el Fondo General, en el Fondo de Pagos Mensuales o en el Fondo de Reserva. La amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos antes mencionados no constituirá un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación y para llevarla a cabo no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En el caso de la amortización a que se refiere esta sección no aplicará prima o premio alguno.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagaderos mensualmente, el día 25 (veinticinco) de cada mes, en el entendido de que, en el caso de que cualquiera de dichas fechas de pago no sea Día Hábil, los intereses ordinarios se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente (cada una, una “Fecha de Pago”), calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente, disminuyéndose el Periodo de Intereses inmediato siguiente en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses inmediato anterior, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

El primer periodo de intereses comenzará en la Fecha de la Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de intereses (excluyéndola); cada periodo de intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de intereses (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un “Periodo de Intereses”), en el entendido de que el último Periodo de Intereses terminará en la Fecha de Vencimiento de la Emisión. El pago de intereses ordinarios se realizará en 54 (cincuenta y cuatro) periodos de conformidad con el calendario correspondiente en el Título.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

El lugar de pago de los rendimientos y amortizaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es México, a través de los sistemas de compensación y liquidación de valores administrados por S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

La forma de pago se realiza en Pesos, mediante transferencia electrónica de fondos, aplicándose los recursos correspondientes a favor de los tenedores conforme a su tenencia registrada en Indeval, con cargo exclusivamente al patrimonio del fideicomiso, de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en el contrato de fideicomiso y hasta donde dicho patrimonio baste y alcance.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Depositorio:

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

Régimen fiscal:

Considerando que cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representa para su titular el derecho a participar en una parte de los Dividendos o Rendimientos que resulten de las Aportaciones del Fideicomiso, a continuación se señala el régimen fiscal aplicable a las cantidades que los Tenedores reciban por las Distribuciones correspondientes a la amortización del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o rendimientos que el Fideicomiso efectúe en su favor. Es importante mencionar que la legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que el Fiduciario no puede garantizar que el régimen fiscal descrito en el Prospecto, no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Por lo que se refiere a las Distribuciones en forma de Dividendos destinadas al pago de rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realicen conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los mismos no estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única para los Tenedores. En relación con las Distribuciones destinadas a reembolsar el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se generará efecto fiscal alguno para los Tenedores de los mismos. La tasa de retención aplicable a los intereses que en su caso se lleguen a pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será: (i) para el caso de las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, lo previsto en los Artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, lo previsto en los Artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; y iii) para las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, lo previsto en los Artículos 94 y 95 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los intereses que en su caso se lleguen a pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no estarán sujetos al pago del impuesto empresarial a tasa única. Por lo que se refiere al impuesto a los depósitos en efectivo, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios personas físicas y morales no estarán sujetos al pago de dicho impuesto en la medida en que los recursos derivados de las Distribuciones destinadas al pago de rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las Distribuciones destinadas a reembolsar el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los intereses que en su caso se lleguen a pagar, sean recibidos por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de medios distintos a depósitos en efectivo (transferencias electrónicas,

traspasos entre cuentas, entre otros). Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no estarán sujetas al pago del impuesto a los depósitos en efectivo.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

Serie [Eje]	SERIE
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	25X
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	CAPEMCB 25X
Monto total	252,533,200
Número de valores	2,525,332

Serie [Eje]	SERIE
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores
Plazo	1642 dias
Fecha de vencimiento	2030-03-25
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	Sin Observaciones

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:

Ejercicio 2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	20
Glosario de términos y definiciones:.....	20
Resumen ejecutivo:.....	36
Factores de riesgo:.....	48
Documentos de carácter público:.....	68
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	69
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	70
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	71
Patrimonio del fideicomiso:	71
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	72
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	88
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	90
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	90
[427000-NBIS1] Administración.....	98
Auditores externos de la administración:	98
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	98
[431000-NBIS1] Personas responsables	101
[432000-NBIS1] Anexos	102

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Para efectos del 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.

“Administrador”

significa CAPEM, en su carácter de comisionista y prestador de servicios de administración y cobranza respecto de los Derechos al Cobro Transmitidos, entre otros, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Servicios, o quien lo sustituya como Administrador Sustituto.

“Administrador Maestro”

significa Hilco-Terracota, o cualquier otra Persona que designe el Fideicomitente y celebre con el Fiduciario y el Fideicomitente el Contrato de Administración, en su carácter de prestador de servicios, comisionista, agente de cálculo y administrador maestro de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración, o quien la sustituya como Administrador Maestro Sustituto.

“Administrador Maestro Sustituto”

significa cualquier Persona que cuente con la experiencia y capacidad operativa necesaria para celebrar con el Fiduciario y el Fideicomitente un contrato de administración en términos sustancialmente iguales a los del Contrato de Administración respectivo, en caso de que se dé la sustitución del Administrador Maestro de conformidad con instrucciones escritas del Comité Técnico conforme a lo que se establezca en cada Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración.

“Administrador Sustituto”

significa Hilco-Terracota o la Persona que designe el Comité Técnico y celebre con el Fiduciario un contrato de servicios en términos sustancialmente iguales a los del Contrato de Servicios respectivo, en caso de que se dé la sustitución del Administrador de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico conforme a lo que se establezca en cada Contrato de Fideicomiso y Contrato de Servicios.

“Afiliada”

significa con respecto a cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, la Controle, sea Controlada por ella, o se encuentre bajo el Control común de un tercero.

“Aforo”

significa, en cualquier fecha, respecto de cada Fideicomiso, el resultado de dividir: (a) la suma de: (i) el Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos que en dicha fecha sean Derechos al Cobro Elegibles, más (ii) el efectivo disponible en el Patrimonio del Fideicomiso, menos (iii) las cantidades depositadas en el Fondo de Pagos Mensuales en dicha fecha, entre (b) el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en dicha fecha.

<u>“Aforo Inicial”</u>	<i>significa un Aforo igual al Aforo que determine el Comité de Emisión para cada Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.</i>
<u>“Aforo Mínimo”</u>	<i>significa un Aforo igual al Aforo que determine el Comité de Emisión para cada Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.</i>
<u>“Aforo Requerido”</u>	<i>significa un Aforo igual o mayor al Aforo que determine el Comité de Emisión para cada Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.</i>
<u>“Agencias Calificadoras”</u>	<i>significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, Moody’s Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores y HR Ratings de México, S.A. de C.V., o cualquier otra agencia calificadora autorizada por la CNBV y que otorgue una calificación crediticia a cada Emisión.</i>
<u>“Agente Estructurador”</u>	<i>significa Atmósfera Estrategia Servicios, S.C., en su carácter de estructurador del Programa y de las Emisiones que se realicen al amparo del mismo.</i>
<u>“Amortización Anticipada Voluntaria”</u>	<i>tiene el significado que se le atribuye en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente reporte anual.</i>
<u>“Aportación Inicial”</u>	<i>tiene el significado que se atribuye a dicho término en el inciso a) de la Cláusula 2 del Contrato de Fideicomiso.</i>
<u>“Asamblea de Tenedores”</u>	<i>significa la asamblea de Tenedores que representará al conjunto de estos y se regirá por las disposiciones que se establezcan en el Título correspondiente, así como por lo dispuesto en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, en los artículos 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC, en lo que resulte aplicable, y, en lo no previsto por estas, en la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás disposiciones aplicables.</i>
<u>“Auditor Externo”</u>	<i>significa el despacho de contadores públicos que se señale en cada Contrato de Fideicomiso, o cualquier otro despacho de contadores públicos de reconocido prestigio con oficinas en México que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 4 de la Circular de Auditores Externos y que autorice el Comité Técnico, o, en el caso de su renuncia o terminación de su encargo, cualquier otro despacho de contadores de reconocido prestigio que sea contratado por el Fiduciario para sustituirle en sus funciones, conforme a lo dispuesto en cada Contrato de Fideicomiso.</i>
<u>“BIVA”</u>	<i>significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.</i>
<u>“Bolsa”</u>	<i>significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la BIVA, según corresponda para cada Emisión de conformidad con lo que determine el Comité de Emisión en la Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo la Emisión respectiva.</i>
<u>“CAPEM”</u>	<i>significa Grupo Olinx, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.</i>
<u>“Certificados Bursátiles Fiduciarios”</u>	<i>significa la totalidad de los títulos de crédito emitidos por el Fiduciario en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, incluyendo, en su caso, en cualquier Reapertura, con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso, y hasta donde este alcance, de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64, 68 y 69</i>

de la LMV y demás disposiciones legales aplicables, para su colocación entre el gran público inversionista, en los términos, condiciones y con las características que determine el Comité de Emisión respectivo.

“Circular de Auditores Externos”

significa la circular emitida por la CNBV, que contiene 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 26 de abril de 2018, según la cual haya sido y sea modificada.

“Circular Única de Emisoras”

significa la circular emitida por la CNBV, que contiene las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 19 de marzo de 2003, según la cual haya sido y sea modificada.

“Clientes”

significa los acreditados conforme a los Contratos de Crédito, cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario de cada Fideicomiso para los fines del Fideicomiso de que se trate.

“CNBV”

significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o la autoridad o autoridades competentes que la llegasen a sustituir.

“Cobros”

significa cualquier pago recibido por el Fiduciario (realizado directamente por los Deudores, o por conducto del Administrador o del Fiduciario Maestro de Cobranza, según sea el caso) en relación con los Derechos al Cobro Transmitidos a partir de la fecha (incluyendo dicha fecha) en la que dichos Derechos al Cobro sean transmitidos al Patrimonio de cada Fideicomiso conforme al Contrato de Factoraje respectivo, en el entendido de que las cantidades que pague el Fideicomitente como contraprestación por la readquisición de los Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria no serán consideradas como “Cobros”.

“Comité de Emisión”

significa el comité de emisión de cada Fideicomiso que se constituye conforme a lo que se establezca en cada Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico”

significa el comité técnico de cada Fideicomiso que se constituya conforme a lo que se establezca en cada Contrato de Fideicomiso.

“Contraprestación”

significa, con respecto a cualquier adquisición de un Derecho al Cobro conforme al contrato de Factoraje, las cantidades que se establecen en la Cláusula 4 del mismo.

“Contraprestaciones de los Administradores”

significa el total de los honorarios, reembolsos de gastos razonables, justificados y documentados, y demás cantidades que el Administrador Maestro, el Administrador Maestro Sustituto, el Administrador y el Administrador Sustituto, según sea el caso, tendrán derecho a recibir conforme a lo que al efecto se establezca en el Contrato de Administración y en el Contrato de Servicios, respectivamente.

“Contrato de Administración”

significa cada uno de los contratos de prestación de servicios de administración que el Fiduciario y el Fideicomitente celebren con el Administrador Maestro o con

el Administrador Maestro Sustituto, en su caso, en términos sustancialmente similares a los del modelo que se agrega al Prospecto de Colocación como “Anexo 3”, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“Contrato de Administración Maestra del Fideicomiso Maestro de Cobranza”

significa el contrato de prestación de servicios de administración que el Fideicomitente y el Fiduciario Maestro de Cobranza celebren con el Administrador Maestro o con un administrador maestro sustituto, en su caso, en los términos de lo establecido en el Fideicomiso Maestro de Cobranza, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“Contrato de Cobertura”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección “Fines del Fideicomiso” del Título.

“Contrato de Colocación”

significa cada uno de los contratos de colocación que serán celebrados entre el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores, conforme a las instrucciones del Comité de Emisión correspondiente, respecto de cada Emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se llevará a cabo al amparo del Programa y conforme a cada Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Factoraje”

significa cada uno de los contratos de factoraje de Derechos al Cobro que sean celebrados entre el Fideicomitente, en carácter de factorado, y el Fiduciario, en carácter de factorante, en términos sustancialmente similares a los del modelo que se agrega al Prospecto de Colocación como “Anexo 2”, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“Contrato de Fideicomiso”

significa cada uno de los contratos de fideicomiso irrevocables de emisión, administración y pago que sean celebrados entre el Fideicomitente, en carácter de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, el Fiduciario, en dicho carácter, y el Representante Común, en dicho carácter, al amparo del Programa, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“Contrato de Servicios”

significa cada uno de los contratos de prestación de servicios que el Fiduciario celebre con el Administrador o con el Administrador Sustituto, en su caso, en términos sustancialmente similares a los del modelo que se agrega al Prospecto de Colocación como “Anexo 4”, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“Contratos de Crédito”

significa los contratos de crédito celebrados entre el Fideicomitente y los Clientes, o adquiridos por el Fideicomitente, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, prórroga o adición posterior a los mismos, en su caso, cuyos Derechos al Cobro sean transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario para los fines del Fideicomiso.

“Control”

significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (b) mantener la

titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral, o (c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“Convenio de Cesión Inversa”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta Concentradora”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección A de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso .

“Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza”

significa las cuentas bancarias o de inversión que el Fiduciario Maestro de Cobranza mantenga abiertas de conformidad con el Fideicomiso Maestro de Cobranza.

“Cuentas del Fideicomitente”

significa las cuentas bancarias de las que el Fideicomitente sea titular y que se identifiquen en cada Fideicomiso, así como cualquier otra cuenta en la que el Fideicomitente llegue a recibir el pago de los Derechos al Cobro Transmitidos.

“Cuentas y Fondos del Fideicomiso”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“Derechos al Cobro”

significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, todos los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a los pagos de principal, intereses, comisiones, penas convencionales, IVA y accesorios, en su caso, y cualesquiera otras cantidades pagaderas por los Deudores (incluyendo, en su caso, penalidades por incumplimiento y retraso) derivadas de los Contratos de Crédito y de los documentos relacionados con los mismos, 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, tanto frente a los Clientes como frente a cualquier otro Deudor.

“Derechos al Cobro Elegibles”

significa los Derechos al Cobro que reúnan los Requisitos de Elegibilidad, de conformidad con lo que se establezca en cada Contrato de Factoraje.

“Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

“Derechos al Cobro Transmitidos”

significa todos los Derechos al Cobro que en cualquier momento sean transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario de cada Fideicomiso conforme a lo que se establezca en el Contrato de Factoraje respectivo.

“Deudor”

significa un Cliente o cualquier otra Persona que se encuentre obligada a pagar las cantidades pactadas y a cumplir con las demás obligaciones de pago relacionadas con un Derecho al Cobro.

“Día Hábil”

significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos o en el cual las instituciones financieras de México estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“Dictamen del Administrador Maestro”

significa el reporte que deberá ser preparado y suscrito por un representante legal del Administrador Maestro cada vez que un Derecho al Cobro sea transmitido al Patrimonio de cada Fideicomiso conforme al Contrato de Factoraje respectivo durante la vigencia de cada Contrato de Administración, sustancialmente en la forma y términos del documento que se acompañe a cada Contrato de Administración, según el mismo sea modificado a solicitud razonable del Comité Técnico o del Fideicomitente, sin que sea necesario seguir el procedimiento establecido en el Contrato de Administración respectivo para realizar modificaciones a dicho contrato; en el entendido de que dicho reporte deberá incluir al menos la información contenida en el formato que se acompañe a cada Contrato de Administración.

“Documentos de la Emisión”

significa, conjuntamente, respecto de cada Emisión, el Contrato de Fideicomiso respectivo, este Prospecto de Colocación, el Contrato de Colocación, el Título, el Suplemento, el acta de la Sesión del Comité de Emisión y demás documentos relacionados con la Emisión, en los términos, condiciones y con las características generales que determine el Comité de Emisión respectivo en la Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo la Emisión respectiva.

“Documentos de la Operación”

significa, conjuntamente, respecto de cada Emisión, el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso Maestro de Cobranza, el Contrato de Factoraje, los Contratos de Crédito, los Pagarés y aquellos otros documentos en donde se haga constar las obligaciones de pago a cargo de los Deudores conforme a los Derechos al Cobro Transmitidos, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios, los Convenios de Cesión Inversa que, en su caso, se celebren y los demás Documentos de la Emisión.

“Dólares”

significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Emisión”

significa cada una de las inscripciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, su oferta pública, emisión y colocación, efectuada por el Fiduciario al amparo del Programa en cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en cada Contrato de Fideicomiso, y en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“Evento de Amortización Acelerada”

tiene el significado que se le atribuye en la sección “Eventos de Amortización Anticipada” del Título.

“Evento de Amortización Parcial Anticipada”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección “Eventos de Amortización Acelerada” del Título.

“Evento de Dependencia”

significa, respecto de cada Emisión, el hecho de que el adeudo total de un Deudor, Fideicomitente, Administrador, contraparte o cualquier tercero en lo individual llegue a representar el equivalente a 20% (veinte por ciento) o más del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, o que se actualice cualquier otro supuesto de dependencia total o

parcial previsto en la LMV, la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición legal aplicable.

“Evento de Incumplimiento”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección “Eventos de Incumplimiento” del Título.

“Fecha de Corte”

significa el día de cada semana que se establezca en cada Contrato de Factoraje, o si este no fuere Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.

“Fecha de Inicio de Pago”

significa la fecha que se establezca en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente y se especifique en el Título respectivo, en el entendido de que será la fecha en la cual el Fiduciario deberá iniciar el pago de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Fecha de la Emisión”

significa, respecto de cada Emisión o Reapertura, la fecha de emisión, cruce y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que lleve a cabo el Fiduciario en términos de cada Contrato de Fideicomiso, de conformidad con lo que se acuerde en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“Fecha de Pago”

significa cada una de las fechas en las que deban pagarse a los Tenedores intereses ordinarios conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y en las que deba pagarse cualquier amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, según dichas fechas queden determinadas en el Título correspondiente.

“Fecha de Reporte Mensual del Administrador Maestro”

significa el Día Hábil de cada mes de calendario que se establezca en cada Contrato de Administración.

“Fecha de Reporte Semanal del Administrador Maestro”

significa el día de cada semana que se establezca en cada Contrato de Administración, en el entendido de que en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, la “Fecha de Reporte Semanal del Administrador Maestro” será el Día Hábil inmediato siguiente.

“Fecha de Vencimiento de la Emisión”

significa, respecto de cada Emisión, la fecha para el pago final del total del principal insoluto de la Emisión que se establezca en el Título correspondiente.

“Fideicomisario en Segundo Lugar”

significa el Fideicomitente, por cuanto hace a su derecho a que, en términos de cada Contrato de Fideicomiso, se le reviertan los bienes y derechos que aportó al Fideicomiso y todas las cantidades y bienes que entonces formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos pactados en el Fideicomiso respectivo, una vez que hayan sido íntegramente pagados el principal e intereses y demás cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otras cantidades adeudadas en términos del Contrato de Fideicomiso de que se trate.

“Fideicomisarios”

a menos que el contexto indique otra cosa, significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar.

“Fideicomisarios en Primer Lugar”

significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, representados, cuando actúen en su conjunto, por el Representante

Común, por cuanto hace a su derecho de percibir la amortización del principal, el pago de los intereses y demás prestaciones y cantidades que deriven del Título correspondiente, en los términos y condiciones que se establezcan en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, en cada Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión.

“Fideicomiso”

significa cada uno de los fideicomisos irrevocables de emisión, administración y pago que se constituyan de conformidad con cada Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso Maestro de Cobranza”

significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número CIB/3521, de fecha 9 de diciembre de 2020, en el que actualmente participan el Fideicomitente y Apalancamiento Empresarial para Pequeñas y Medianas Empresas en México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en primer lugar, y el Fiduciario Maestro de Cobranza, en dicho carácter, o cualquier otro contrato de fideicomiso del que el Fideicomitente sea parte y que tenga como fin principal administrar la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“Fideicomitente” o “Factorado”

significa CAPEM, o sus causahabientes y cesionarios permitidos.

“Fiduciario” o “Factorante”

significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario de cada uno de los Fideicomisos, o sus causahabientes, cesionarios o cualquier otra entidad que lo sustituya en sus funciones de conformidad con lo que establezca cada Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario Maestro de Cobranza”

significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza, o cualquier otra entidad que actúe como fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza.

“Fondo de Mantenimiento”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección B de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“Fondo de Pagos Mensuales”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección D de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“Fondo de Reserva”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección C de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“Fondo de Reserva Contingente”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección G de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“Fondo General”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección F de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“Fondo para Nuevos Derechos al Cobro”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“Garantías”

significa cualquier fianza, prenda, hipoteca, fideicomiso, carta de crédito, depósito u otro gravamen o garantía constituida, en su caso, con el fin de garantizar el pago de cualquier Derecho al Cobro, en el entendido de que dichas “Garantías” no son extensivas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Gastos de la Emisión”

significa, en relación con cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios o Reapertura en términos del Contrato de Fideicomiso respectivo, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de dicha Emisión o Reapertura, incluyendo, sin limitación, la suma de:

- i) la comisión y los gastos del Agente Estructurador;*
- ii) la comisión y los gastos de los Intermediarios Colocadores conforme al Contrato de Colocación correspondiente;*
- iii) los honorarios, gastos y comisiones del Fiduciario relativos a la aceptación y primera anualidad por concepto de administración, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso;*
- iv) los honorarios, gastos (razonables y documentados) y comisiones del Auditor Externo que correspondan conforme al contrato que se celebre con el mismo, los honorarios y gastos de fedatarios públicos y de los asesores legales externos de las partes y del Representante Común, relacionados con el establecimiento del Programa, en su caso, y la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con la preparación, negociación y modificaciones de los Documentos de la Emisión, y la preparación y emisión de opiniones legales y otros documentos requeridos, así como los gastos derivados del otorgamiento y la inscripción de cualquier Documento de la Emisión en cualquier registro que corresponda, de ser el caso;*
- v) los honorarios del Representante Común por concepto de aceptación y primera anualidad, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso;*
- vi) los honorarios del Administrador Maestro por concepto de pago inicial, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración;*
- vii) los derechos, honorarios y gastos derivados del Programa, en su caso, y del Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo los derechos derivados de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, las cuotas o tarifas por el listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Bolsa, por el depósito del Título correspondiente en Indeval, así como los gastos causados por la impresión del Prospecto de Colocación o del Suplemento correspondiente, en su caso, los avisos de Emisión y por cualquier publicación o publicidad relacionada con el Programa, en su caso, o la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;*
- viii) los honorarios y gastos reembolsables (incluyendo honorarios razonables y documentados de asesores legales, en su caso) de las Agencias Calificadoras por el otorgamiento de las calificaciones correspondientes para la Emisión;*

- ix) *las contraprestaciones pagaderas a las contrapartes de cualquier Contrato de Cobertura que el Fiduciario celebre, o sea designado como beneficiario, de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso;*
- x) *cualquier otro gasto, honorario o comisión relacionada con el Programa, en su caso, y la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, inclusive aquellos que sean requeridos por las autoridades gubernamentales o regulatorias respectivas, mexicanas o extranjeras, o para documentar e inscribir las Garantías (y sus transmisiones) que, en su caso, resulten aplicables, y*
- xi) *cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con todo lo anterior.*

“Gastos de Mantenimiento”

significa, en relación con cada Fideicomiso, la suma de todas las erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y de cada Emisión, incluyendo, sin limitación:

- i) *los honorarios (incluyendo los honorarios por administración) y gastos del Fiduciario conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso, y las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones al Fiduciario, en su caso, de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso, hasta el límite máximo establecido en dicho contrato;*
- ii) *los honorarios (incluyendo los honorarios por administración) y gastos del Fiduciario Maestro de Cobranza que correspondan conforme al Fideicomiso Maestro de Cobranza, en caso de que, por cualquier motivo, los mismos no hubieran sido cubiertos por el Fideicomitente y no hubieran suficientes recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza de conformidad con lo establecido en dicho Fideicomiso Maestro de Cobranza, pero solo en la proporción de la cobranza del Fideicomiso Maestro de Cobranza correspondiente al Fideicomiso;*
- iii) *los honorarios y gastos razonables y documentados del Representante Común, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso, y las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones al Representante Común, en su caso;*
- iv) *las Contraprestaciones de los Administradores, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración y en el Contrato de Servicios, respectivamente;*
- v) *los honorarios y gastos del administrador maestro que correspondan conforme al Contrato de Administración Maestra del Fideicomiso Maestro de Cobranza, en caso de que, por cualquier motivo, los mismos no hubieran sido cubiertos por el Fideicomitente y no hubieran suficientes recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza de conformidad con lo establecido en dicho Contrato de Administración Maestra del Fideicomiso Maestro de Cobranza, pero solo en la proporción*

de la cobranza del Fideicomiso Maestro de Cobranza correspondiente al Fideicomiso;

- vi) los honorarios y gastos (razonables y documentados) del Auditor Externo que correspondan conforme al contrato que se celebre con el mismo;*
- vii) el costo de mantener los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios en depósito con Indeval;*
- viii) los honorarios por servicios de las Agencias Calificadoras en relación con las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios;*
- ix) los gastos necesarios para cumplir con las disposiciones legales o contractuales relacionadas con el Fideicomiso, el Programa o las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los demás Documentos de la Operación, que correspondan cubrirse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;*
- x) los gastos necesarios para mantener y, en su caso, actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la Bolsa, así como aquellos derivados de cualquier publicación relacionada con el Programa o las Emisiones;*
- xi) las contraprestaciones pagaderas a las contrapartes de cualquier Contrato de Cobertura que el Fiduciario celebre, o sea designado como beneficiario, de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso;*
- xii) cualquier gasto derivado de cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Factoraje, a los demás Documentos de la Operación o cualquier otro documento relacionado que autorice el Comité Técnico;*
- xiii) los gastos (razonables y documentados) incurridos por el Fiduciario y el Representante Común en el ejercicio de sus facultades o en el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, de los demás Documentos de la Operación o de la legislación aplicable, de acuerdo con lo que estos establezcan, así como los gastos derivados del otorgamiento de poderes y las contraprestaciones pagaderas a cualquier tercero en relación con servicios prestados al Fideicomiso, y*
- xiv) cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con todo lo anterior.*

“Gravamen”

significa cualquier hipoteca, fideicomiso de garantía, prenda, caución, limitación de dominio, carga, servidumbre, usufructo (ya sea establecido por declaración unilateral de voluntad, acuerdo de voluntades, disposición legal o de otra forma), derecho de retención, reserva de dominio, orden de embargo o secuestro, u otra orden similar o cualquier otro gravamen o limitación de dominio de cualquier naturaleza, ya sea unilateral, bilateral, por ministerio de ley o de otra forma.

“Hilco-Terracota”

significa Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V.

“ <u>Indeval</u> ”	<i>significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.</i>
“ <u>Intermediarios Colocadores</u> ”	<i>significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y/o cualesquiera otras casas de bolsa que sean designadas por el Comité de Emisión como intermediarios colocadores para cada Emisión.</i>
“ <u>Inversiones Permitidas</u> ”	<i>significa la inversión en valores con plazo no mayor a 1 (un) año, pero de liquidación diaria o inmediata, consistentes en: (i) valores gubernamentales denominados en Pesos, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal; (ii) títulos bancarios considerados como tales por Banco de México en su Circular 3/2012 o en aquellas disposiciones que la sustituyan o modifiquen, cuyas contrapartes sean las instituciones financieras donde se mantengan las Cuentas y Fondos del Fideicomiso, y (iii) reportos sobre los títulos y valores enlistados en este apartado, cuyas contrapartes sean las instituciones financieras donde se mantengan las Cuentas y Fondos del Fideicomiso.</i>
“ <u>IVA</u> ”	<i>significa el impuesto al valor agregado.</i>
“ <u>LGTOC</u> ”	<i>significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.</i>
“ <u>LIC</u> ”	<i>significa Ley de Instituciones de Crédito.</i>
“ <u>Lista Inicial</u> ”	<i>significa la lista que se entregue al Factorante, con copia al Representante Común, en la fecha de celebración de cada Contrato de Factoraje para identificar los Derechos al Cobro transmitidos en esa fecha conforme al Contrato de Factoraje correspondiente.</i>
“ <u>Listas Periódicas</u> ”	<i>tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 1 de la sección E de la Cláusula 3 del Contrato de Factoraje.</i>
“ <u>LMV</u> ”	<i>significa la Ley del Mercado de Valores.</i>
“ <u>México</u> ”	<i>significa los Estados Unidos Mexicanos.</i>
“ <u>Monto Total Autorizado del Programa</u> ”	<i>significa hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).</i>
“ <u>Obligaciones de la Emisión</u> ”	<i>significa todas y cada una de las obligaciones del Fiduciario en relación con cada Emisión al amparo de los Documentos de la Operación y la correspondiente Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo la Emisión, incluyendo sin limitación, el pago del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, intereses, y demás cantidades que los Tenedores tengan derecho a recibir conforme a lo que se establezca en los Documentos de la Operación y en la correspondiente Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo cada Emisión.</i>
“ <u>Pagarés</u> ”	<i>significa los pagarés que, en su caso, suscriban o avalen los Deudores para documentar sus obligaciones de pago derivadas de, o relacionadas con, los Contratos de Crédito.</i>
“ <u>Partes Relacionadas</u> ”	<i>significa: (a) las Personas que Controlen o tengan influencia significativa (según dicho término se define en la LMV) en una persona moral que forme parte del</i>

grupo empresarial o consorcio (según dichos términos se definen en la LMV) al que pertenezca el Fideicomitente, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes (según dicho término se define en la LMV) de las integrantes de dicho grupo o consorcio; (b) las Personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca el Fideicomitente; (c) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las Personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) y (b) inmediatos anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (d) las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca el Fideicomitente, o (e) las personas morales sobre las cuales alguna de las Personas a que se refieren los incisos (a) a (c) inmediatos anteriores ejerzan el Control o influencia significativa.

“Patrimonio del Fideicomiso”

significa todos los bienes y derechos que en cualquier tiempo formen parte de cada Fideicomiso según se describan en cada Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Revolvencia”

significa, respecto de cada Emisión, el lapso de tiempo durante el cual el Fiduciario podrá adquirir y pagar Derechos al Cobro conforme a los términos y condiciones previstos en cada Contrato de Factoraje. El Periodo de Revolvencia iniciará en la Fecha de la Emisión de cada Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso respectivo y terminará en la fecha que ocurra primero entre: (i) la fecha que se determine en el acta de la Sesión del Comité de Emisión, en el entendido de que dicha fecha deberá corresponder al quinto Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Inicio de Pago, o (ii) la fecha en que el Contrato de Servicios o el Contrato de Factoraje respectivos se den por terminados, o (iii) la fecha en la que se declare la amortización acelerada con motivo de la actualización de un Evento de Amortización Acelerada o el vencimiento anticipado con motivo de la actualización de un Evento de Incumplimiento.

“Persona”

significa cualquier persona física o moral, sociedad civil o mercantil, asociación, asociación en participación, fideicomiso, gobierno o agencia gubernamental o cualquier otra entidad.

“Pesos” o el signo “\$”

significa la moneda de curso legal en México.

“Plazo de Vigencia de la Emisión”

significa el plazo en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión permanecerán insolutos, y que será desde la Fecha de la Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión de que se trate; en el entendido, sin embargo, de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán amortizarse con anterioridad a dicha fecha, a partir de la Fecha de Inicio de Pago (incluyéndola), o en cualquier momento, en caso de que se un Evento de Amortización Acelerada o un Evento de Incumplimiento, o en los casos de amortización anticipada que, en su caso, se establezcan en los Documentos de la Emisión que correspondan a la Emisión de que se trate.

“Políticas de Crédito y Cobranza”

significa las políticas de crédito y cobranza del Administrador en relación con los Derechos al Cobro existentes a la fecha de celebración de cada Contrato de Servicios y que se resuman en alguno de los anexos de dichos Contratos de Servicios.

“Programa de Colocación”

o “Programa”

significa el programa para la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con carácter revolvente, por el Monto Total Autorizado del Programa, según se describe en el Prospecto de Colocación.

“Prospecto de Colocación”

significa el Prospecto de Colocación.

“Reapertura”

significa la inscripción en el RNV de Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de una Emisión, y su oferta pública, emisión y colocación, que podrá ser efectuada por el Fiduciario al amparo del Programa en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso, así como en el acta de la Sesión del Comité de Emisión y Título respectivos. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales que se emitan y coloquen como parte de una Reapertura: (a) serán considerados como parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios originales, por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa, y (b) salvo aquellas modificaciones que sean necesarias e inherentes a la Reapertura, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios originales, incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento de la Emisión, tasa de interés, valor nominal o en su caso valor nominal ajustado.

“Reporte Mensual del
Administrador Maestro”

significa el reporte que deberá ser preparado y suscrito por un apoderado legal del Administrador Maestro en cada Fecha de Reporte Mensual del Administrador Maestro, sustancialmente en la forma y términos del documento que se acompañe a cada Contrato de Administración, según el mismo sea modificado a solicitud razonable del Fiduciario (conforme a las instrucciones del Comité Técnico) o del Fideicomitente, sin que sea necesario seguir el procedimiento establecido en el Contrato de Administración respectivo para realizar modificaciones a dicho contrato; en el entendido de que dicho Reporte Mensual del Administrador Maestro deberá incluir al menos la información contenida en el formato que se acompañe a cada Contrato de Administración y la información a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única de Emisoras.

“Reporte Semanal del
Administrador Maestro”

significa el reporte que deberá ser preparado por el Administrador Maestro en cada Fecha de Reporte Semanal del Administrador Maestro, sustancialmente en la forma y términos del documento que se acompañe a cada Contrato de Administración, según el mismo sea modificado a solicitud razonable del Fiduciario (conforme a las instrucciones del Comité Técnico) o del Fideicomitente, sin que sea necesario seguir el procedimiento establecido en el Contrato de Administración respectivo para realizar modificaciones a dicho contrato; en el entendido de que dicho Reporte Semanal del Administrador Maestro deberá incluir al menos la información contenida en el formato que se acompañe a cada Contrato de Administración.

“Reportes del Administrador Maestro”

significa, conjuntamente, los Reportes Semanales del Administrador Maestro, los Reportes Mensuales del Administrador Maestro, los reportes de auditoría de expedientes, los Dictámenes del Administrador Maestro y, en general, los reportes que, con la periodicidad que se indique en cada Contrato de Administración y

siempre y cuando cuente con la información y documentación necesaria, deberá entregar el Administrador Maestro o el Administrador Maestro Sustituto, según sea el caso, al Fiduciario, a los miembros del Comité Técnico, a las Agencias Calificadoras, al Representante Común, al Administrador Sustituto, en su caso, y al Fideicomitente, conforme a los formatos que al efecto se anexen al Contrato de Administración respectivo, los cuales, según sea el caso, deberán incluir la información a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única de Emisoras.

“Reportes del Auditor Externo”

significa los reportes anuales de auditoría que prepare el Auditor Externo respecto de los Reportes del Fiduciario a que se refiere el inciso d) de la definición de dicho término, los cuales incluirán las notas que corresponda, inclusive, en su caso, aquellas a las que se refiera cada Contrato de Fideicomiso.

“Reportes del Fiduciario”

significa, respecto de cada Contrato de Fideicomiso, los reportes que deberá entregar el Fiduciario, ya sea personalmente o mediante correo electrónico (con el archivo respectivo adjunto en formato PDF) o por cualquier otro medio permitido, a los miembros del Comité Técnico de cada Fideicomiso, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras, al Administrador Maestro (o, en su caso, al Administrador Maestro Sustituto) y al Fideicomitente (y, en su caso, al Administrador Sustituto), según sea el caso, conforme a lo siguiente:

- a) Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes de calendario, copias de los estados de cuenta relativos a las cuentas bancarias que mantenga el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, que haya emitido, respecto del mes de calendario inmediato anterior, la institución de crédito a la que pertenece el Fiduciario, en el entendido de que: (i) tratándose de cuentas bancarias abiertas en un banco distinto de aquel al que pertenece el Fiduciario, el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar copia de los estados de cuenta que le sean proporcionados por el banco en el que estén abiertas dichas cuentas a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en que los reciba, y (ii) la obligación del Fiduciario de entregar los estados de cuenta a los que se refiere el inciso se entenderá por cumplida una vez que la institución en la que se encuentren abiertas las cuentas bancarias del Fideicomiso permita a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras, al Administrador Maestro, al Administrador Sustituto, en su caso, y al Fideicomitente consultar dichos estados de cuenta de forma electrónica;*
- b) Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes de calendario, copias de los estados de cuenta relativos a las Inversiones Permitidas que hubiese hecho el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que hayan emitido, desde el último día del mes de calendario inmediato anterior, la o las instituciones financieras intermediarias a través de quienes se hubiesen realizado tales inversiones, en el entendido de que la obligación del Fiduciario de entregar los estados de cuenta a los que se refiere el inciso se entenderá por cumplida en caso de que la información respecto a las Inversiones Permitidas se encuentre comprendida dentro de los estados de cuenta a que se refiere el inciso a) inmediato anterior;*
- c) Dentro de los primeros 15 (quince) Días Hábiles de cada mes de calendario, la información del Fideicomiso a que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras, correspondiente al mes de calendario*

inmediato anterior, de acuerdo con la información que reciba del Administrador Maestro en cada Fecha de Reporte Mensual del Administrador Maestro; en el entendido de que: (i) no será responsabilidad del Fiduciario el incumplimiento a la obligación contenida en el inciso cuando el mismo derive de causas imputables al Administrador Maestro, pero el Fiduciario sí será responsable de informar de dicho incumplimiento del Administrador Maestro a las demás partes, y (ii) la obligación del Fiduciario de entregar el reporte al que hace referencia el inciso se entenderá por cumplida mediante la publicación de la información a la que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras en el portal de la Bolsa o en los medios que la Circular Única de Emisoras establezca, y

- d) A más tardar el 30 de abril de cada año, un reporte anual preparado de conformidad con el Anexo N Bis 1 de la Circular Única de Emisoras, con la información que al efecto le sea entregada por el Administrador Maestro en los Reportes del Administrador Maestro y por el Administrador, junto con los estados financieros del Fideicomiso auditados por el Auditor Externo, que deberá contener: (i) un estado de situación financiera, y (ii) un estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos, todo ello al 31 de diciembre de cada año, en cada caso estableciendo en forma comparativa las cantidades del año inmediato anterior, todo ello en detalle razonable y acompañado por la opinión del Auditor Externo; en el entendido de que no será responsabilidad del Fiduciario el incumplimiento a la obligación contenida en el inciso cuando el mismo derive de causas imputables al Administrador Maestro, al Administrador o al Auditor Externo, pero el Fiduciario sí será responsable de informar de dicho incumplimiento del Administrador Maestro, del Administrador o del Auditor Externo a las demás partes.*

“Representante Común”

significa Masari, Casa de Bolsa, S.A., o cualquier otra Persona autorizada para actuar como representante común de los Tenedores en términos de la legislación aplicable, o cualquier sustituto, causahabiente o cesionario de los anteriores.

“Requisitos de Elegibilidad”

significa aquellos requisitos que deberán reunir los Derechos al Cobro para considerarse como Derechos al Cobro Elegibles conforme a cada Contrato de Factoraje.

“RNV”

significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

“RPP”

significa el Registro Público de la Propiedad correspondiente a cada entidad federativa de México.

“RUG”

significa la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio que mantiene la Secretaría de Economía.

“SEDI”

significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la Bolsa.

“Sesión del Comité de Emisión”

significa cada sesión del Comité de Emisión en la que se autorice la realización de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios y, en su caso, Reaperturas al amparo de cada Fideicomiso, y en la que se deberán establecer las principales características, términos y condiciones de los Certificados Bursátiles

Fiduciarios de la Emisión de que se trate, autorizar la celebración de los Documentos de la Emisión respectiva, así como las modificaciones que resulten necesarias o convenientes a los Documentos de la Operación que sean aplicables para la nueva Emisión (sin que en tal caso se requiera el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), indicar puntualmente los Gastos de la Emisión que el Fiduciario debe pagar en la fecha de colocación correspondiente, señalando las cuentas bancarias a las cuales ha de transferirse el pago respectivo de la parte autorizada a recibirlo, y determinar los demás aspectos de cada Emisión y, en su caso, Reapertura conforme a lo que se establezca en cada Contrato de Fideicomiso.

“STIV-2”

significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 de la CNBV.

“Suplemento”

significa cualquier suplemento al Prospecto de Colocación que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios o una Reapertura al amparo de cada Fideicomiso.

“Tenedor”

significa cualquier Persona que en cualquier momento sea legítima titular de uno o más Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión.

“Título” *significa el documento que, en términos de los artículos 61, 62, 63, 64 y 68 de la LMV, ampare uno o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión, los cuales expedirá el Fiduciario, de ser el caso, con numeración sucesiva, comenzando por el número 1 (uno).*

“Valor Nominal”

significa el monto insoluto de principal de un Derecho al Cobro, conforme al Contrato de Crédito respectivo, pagadero dentro del periodo comprendido entre la fecha en que dicho Derecho al Cobro haya sido transmitido al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate y hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión correspondiente.

Resumen ejecutivo:

El Fideicomiso Emisor número 6308 tiene como objeto la emisión de certificados bursátiles fiduciarios respaldados por derechos de cobro derivados de contratos de crédito. Durante el ejercicio reportado, el fideicomiso operó conforme a sus documentos constitutivos, destinando los recursos del patrimonio al cumplimiento de sus fines, principalmente al pago de intereses y amortización de principal a los tenedores, de acuerdo con el orden de prelación aplicable.

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 Prospecto de Colocación en su totalidad, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo”, y todos sus anexos, los Títulos y Suplementos que documenten cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Factoraje, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios y el Fideicomiso Maestro de Cobranza respectivos, así como el resto de los Documentos de la Operación, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar en la transacción
	Grupo Olinx, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	Fiduciario
	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	Fiduciario Maestro de Cobranza
	Masari, Casa de Bolsa, S.A.	Representante Común
	Atmósfera Estrategia Servicios, S.C.	Agente Estructurador
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador
	Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V.	Administrador Maestro

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar en la transacción
	Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores	Agencia Calificadora
	HR Ratings de México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
	S&P Global Ratings, S.A. de C.V.	Experto independiente especializado en el análisis de objetos sociales y ambientales
	Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C.	Despacho externo de abogados

La Operación de Bursatilización

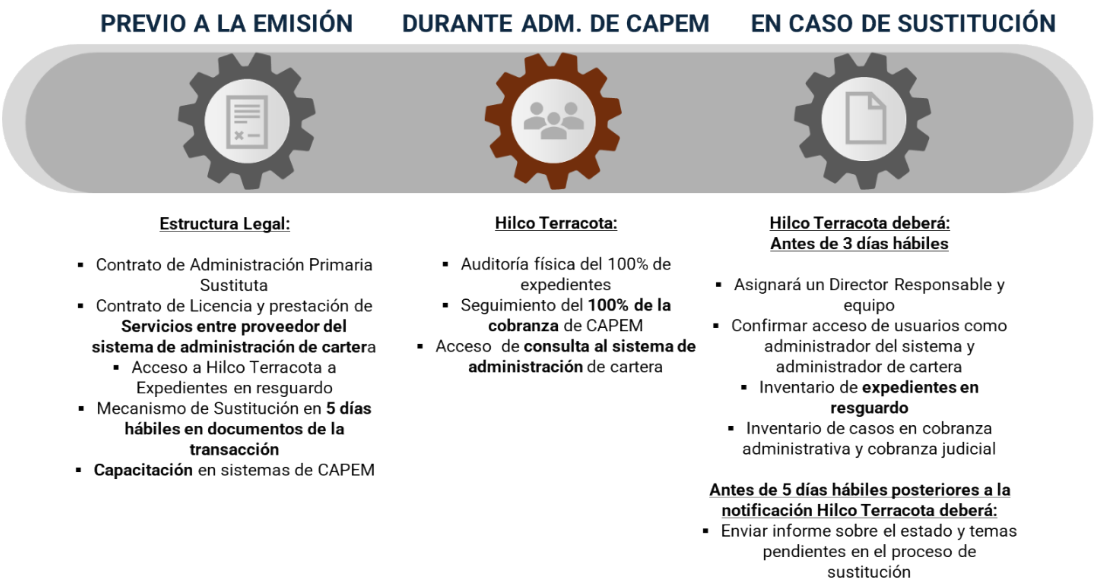
El propósito del Programa de Colocación es establecer el marco para la bursatilización de los Derechos al Cobro derivados de los Contratos de Crédito que sean celebrados entre el Fideicomitente y sus Clientes, mediante distintas ofertas públicas y Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las distintas Emisiones, incluyendo Reaperturas, que se lleven a cabo al amparo del Programa se realizarán a través de los Fideicomisos, conforme a las instrucciones del Comité de Emisión respectivo. El Fiduciario, en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso, podrá realizar distintas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como le instruya el Comité de Emisión respectivo, en tanto que el monto total insoluto de dichas Emisiones no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa; en el entendido de que el Fiduciario podrá llevar a cabo nuevas Emisiones al amparo del Programa mediante uno o varios Fideicomisos, siempre y cuando los recursos derivados de cualquier nueva Emisión al amparo de un mismo Fideicomiso sean utilizados, entre otros fines, para pagar el saldo total insoluto, precisamente en la fecha de dicha nueva Emisión, de la Emisión inmediata anterior realizada por dicho Fideicomiso, excepto en el caso de Reaperturas en el cual esta condición no será aplicable.

Conforme el Fideicomitente lo solicite por escrito al Fiduciario, se constituirán uno o más Fideicomisos en términos similares a los del modelo de Contrato de Fideicomiso que se acompaña al Prospecto de Colocación como “Anexo 1”. Cada uno de los Contratos de Fideicomiso será identificado en el Suplemento correspondiente a las Emisiones y Reaperturas que se lleven a cabo.

Cada Fideicomiso contará con un patrimonio independiente integrado principalmente por Derechos al Cobro, de conformidad con lo que se establezca en el Suplemento correspondiente. El patrimonio del Fideicomiso correspondiente será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, hasta donde cada uno de ellos alcance.

Cada Fideicomiso contará con un Comité de Emisión compuesto por 3 (tres) miembros designados por el Fideicomitente. El Fideicomiso no establece que los miembros del Comité de Emisión deban tener el carácter de independientes. Entre otras facultades, el Comité de Emisión, en su primera sesión, estará facultado para autorizar e instruir al Fiduciario para llevar a cabo el establecimiento del Programa y la primer Emisión al amparo del Programa, y en sesiones posteriores para autorizar e instruir al Fiduciario para llevar a cabo el resto de las Emisiones, y Reaperturas, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serán emitidos

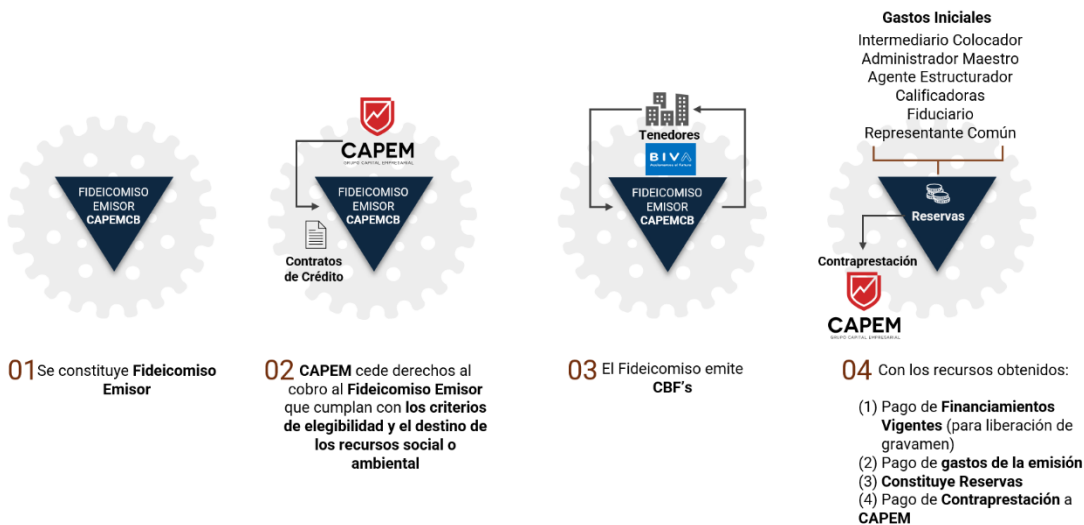
al amparo del Programa. A su vez, cada Fideicomiso también contará con un Comité Técnico compuesto por 1 (un) miembro designado por el Fideicomitente y 2 (dos) miembros designados por el Representante Común. El Fideicomiso no establece que los miembros del Comité Técnico deban tener el carácter de independientes. Entre otras facultades, el Comité Técnico estará facultado para supervisar la debida aplicación de las cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Para una descripción detallada de la forma de establecimiento, facultades y funcionamiento del Comité de Emisión y del Comité Técnico, ver la Sección “II. EL PROGRAMA – 1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA – 1.54. Información del Comité de Emisión y del Comité Técnico de los Fideicomisos” del Prospecto de Colocación.



Estructura de las Emisiones

Los siguientes diagramas presentan, a manera ilustrativa, el flujo de la operación a la que se refiere el presente Reporte Anual, respecto de cada uno de los Fideicomisos:

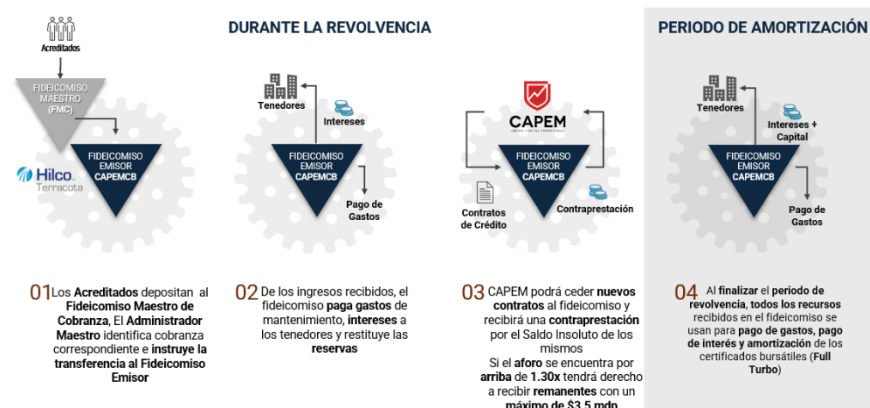
Diagrama en la Fecha de la Emisión



1. CAPEM celebrará el Contrato de Fideicomiso respectivo con la finalidad de bursatilizar Contratos de Crédito.

2. CAPEM aportará al Fideicomiso correspondiente los Derechos al Cobro que se incluyan en la Lista Inicial y que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad.
3. El Fideicomiso respectivo realizará la emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que serán colocados por los Intermediarios Colocadores entre el público inversionista, a través de la Bolsa.
4. Con los recursos que el Fideicomiso de que se trate obtenga de la Emisión, se pagará al Fideicomitente la Contraprestación que corresponda por la transmisión inicial de Derechos al Cobro; se pagarán los Gastos de la Emisión, y se fondearán las Cuentas y Fondos del Fideicomiso para constituir las reservas respectivas.

Diagrama durante el Plazo de Vigencia de la Emisión



1. Los Clientes depositarán al Fideicomiso Maestro de Cobranza las cantidades correspondientes a los pagos de principal e intereses, según lo establecido en los Contratos de Crédito. El Administrador Maestro identificará la Cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos al Fideicomiso respectivo e instruirá la transferencia de los recursos correspondientes al mismo.
2. El Administrador Maestro valida los saldos del Fideicomiso respectivo y realiza la aplicación de los recursos según el orden de prelación que se establezca en el Fideicomiso de que se trate; adicionalmente, preparará el Reporte Semanal del Administrador Maestro mediante el cual se instruirá al Fiduciario que, de los Cobros recibidos, se cubran los Gastos de Mantenimiento, se restituyan el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Reserva Contingente (en su caso), el Fondo de Pagos Mensuales y el Fondo de Reserva, y se liquiden las cantidades de intereses que se adeuden a los Tenedores.
3. Durante el Periodo de Revolvencia, el Fideicomitente podrá transmitir nuevos Derechos al Cobro que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad y se identifiquen en las Listas Periódicas, y recibirá a cambio el pago de Contraprestaciones que el Fiduciario pagará con cantidades que se encuentren disponibles en el Fondo General y en el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro, conforme a lo que se establezca en el Fideicomiso y en el Contrato de Factoraje respectivos, por concepto de la transmisión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente también tendrá derecho a recibir, en su caso, la distribución de remanentes.
4. Al finalizar el Periodo de Revolvencia, todos los recursos derivados de los Cobros recibidos en el Fideicomiso respectivo se utilizarán para el pago de Gastos de Mantenimiento, el pago de intereses y el pago del saldo de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se adeude a los Tenedores (*full turbo*).

El Fiduciario podrá llevar a cabo Emisiones sucesivas de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de cada Fideicomiso, y obtendrá los recursos provenientes de cada Emisión y los distribuirá en el orden de prelación que se establezca en cada Fideicomiso.

Con posterioridad a la realización de cada Emisión, podrán celebrarse Contratos de Cobertura para cubrir fluctuaciones en la tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos, respecto de los cuales el Fiduciario será designado como beneficiario. El Fiduciario no contraerá obligación alguna en relación con dichos Contratos de Cobertura y la cobertura de tasa de interés amparada por los contratos referidos se mantendrá vigente durante la vigencia de la Emisión correspondiente. En virtud de la celebración de dichos contratos, a la Fecha de la Emisión de que se trate no habrá dependencia parcial del Fideicomitente ni de la contraparte de dichos Contratos de Cobertura.

CAPEM.

CAPEM es una entidad financiera constituida en 2014, bajo la denominación de Grupo Olinx, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., con el objeto de brindar soluciones financieras, profesionales y a la medida, principalmente a través del otorgamiento de créditos simples y revolventes, promoviendo el desarrollo de personas físicas con actividad empresarial, y pequeñas y medianas empresas (PyMEs).

CAPEM atiende clientes a lo largo de toda la República Mexicana, de casi todos los sectores y entidades del país, desde sus oficinas centrales ubicadas en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Su misión es materializar las metas de las PyMEs a través de fondeo inteligente y óptimo, enfocado en generar valor económico y no económico, y su visión es convertirse en el “banco” ideal para las PyMEs, así como impactar y transformar de forma positiva el desarrollo económico de México a través de ellas.

Descripción del negocio

(a) Actividades principales.

CAPEM se enfoca, principalmente, en el otorgamiento de créditos simples y revolventes, tanto a personas físicas con actividad empresarial, como a personas morales.

Es importante mencionar que los Derechos al Cobro que se transmitan al Patrimonio de cada Fideicomiso, conforme a los Contratos de Factoraje, provendrán de las actividades de crédito que el Fideicomitente lleva a cabo con sus Clientes.

(b) Mercado objetivo.

El mercado objetivo de CAPEM son personas físicas con actividad empresarial y personas morales con un negocio establecido, con un enfoque particular a aquellos nichos que no tienen acceso al mercado crediticio tradicional.

A nivel sectorial, sus Clientes se encuentran diversificados, principalmente, en los sectores agropecuario, industrial, comercial, de servicios y financiero.

Con presencia, principalmente, en el Estado de Jalisco (45.3%), también ha logrado posicionarse en otras entidades de la República Mexicana, tales como la Ciudad de México (19.2%), Sinaloa (8.8%), Guanajuato (7.5%), Chihuahua (4.3%), entre otros (14.9%).

(c) Canales de distribución.

CAPEM realiza la colocación de cartera, principalmente, a través de la fuerza de ventas interna (el equipo comercial) y, de igual manera, a través de referencias de los directivos y accionistas.

(d) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

La marca “CAPEM”, junto con su logotipo, se encuentra debidamente registrada en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. CAPEM no cuenta con patentes, licencias, marcas u otros contratos que no estén relacionados con el giro de su negocio.

Descripción de los principales activos

Los principales activos de CAPEM están representados por la cartera de Derechos al Cobro, derivada de las operaciones de crédito que realiza el Fideicomitente. Los Derechos al Cobro se encuentran amparados por Contratos de Crédito y documentados por Pagarés, por los montos establecidos en los contratos antes mencionados.

Al 31 de diciembre de 2025, CAPEM contaba con una cartera de Derechos al Cobro de aproximadamente \$1,721 millones, incluyendo el saldo insoluto y los intereses devengados no cobrados. El análisis sobre la evolución de los Derechos al Cobro será desarrollado para cada Emisión que se realice al amparo del Programa, en el Suplemento correspondiente.

Descripción de los Derechos al Cobro

Los Derechos al Cobro provienen de ciertos Contratos de Crédito, los cuales serán debidamente identificados en cada Fideicomiso.

El proceso de originación de los Contratos de Crédito por parte de CAPEM se describe a continuación:

El equipo comercial de CAPEM, bajo la gestión del Director Comercial PyME, se encuentra estructurado para dar atención a los prospectos de clientes, así como hacer la búsqueda de clientes potenciales en los diversos foros y exposiciones en las que CAPEM decide participar para generar presencia, así como para realizar actividades de prospección.

Originación de la cartera

- **Promoción.** A través del equipo comercial se recaba y valida la documentación del prospecto de Cliente, siendo en apego al listado de documentos e información (*checklist*) vigente. Desde la prospección se analizará que el giro del cliente no se encuentre en la Lista de Exclusión de la Corporación Financiera Internacional (*International Finance Corporation*, o IFC por sus siglas en inglés, miembro del grupo del Banco Mundial), y con la implementación del SARAS (Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales) se identificará el perfil de riesgo ambiental o social por sector y zona geográfica.
- **Viabilidad.** Se evalúa la factibilidad del prospecto con base en el giro de la PyME, ubicación, descripción del negocio, descripción del proyecto productivo, consulta de buró de crédito, requerimiento financiero, garantía y análisis de pros y contras.
- **Análisis.** Con los documentos e información del prospecto se realiza el análisis financiero, crediticio y legal, en el que el resultado y hallazgos se integran en el formato de resumen ejecutivo.

CAPEM se encuentra integrando, a la metodología de análisis, la evaluación del componente ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza), a través de su SARAS, mediante el cual en el área de entendimiento se aplicará una encuesta para determinar el score ASG. Dicho score toma en cuenta los siguientes factores:

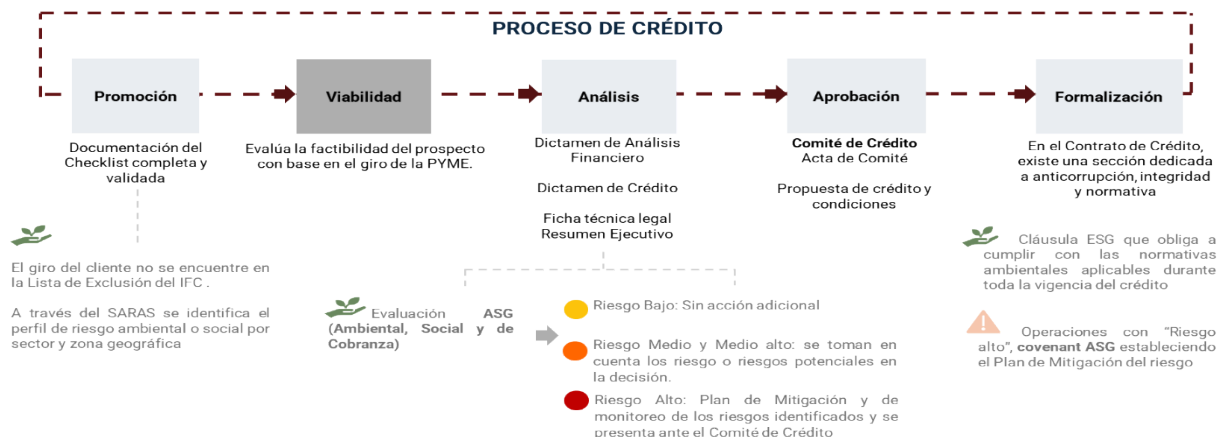
- a) Clasificación del riesgo de la compañía acorde al sector al que pertenece.
- b) Clasificación del riesgo de la compañía acorde al ticket.

Acciones según la clasificación determinada:

- Riesgo Bajo: Se presenta en el Comité de Crédito sin ninguna acción adicional.
 - Riesgo Medio y Medio Alto: Se presentan en el Comité de Crédito los riesgos o riesgos potenciales que se determinen para ser tomados en cuenta en la decisión.
 - Riesgo Alto: Se elabora un dictamen ambiental y social incluyendo un plan de mitigación y de monitoreo de los riesgos identificados, y se presenta ante el Comité de Crédito.
- **Aprobación.** Después del análisis realizado, las solicitudes se presentan ante el Comité de Crédito para su revisión y poder determinar el dictamen de aprobación o rechazo. Todas las decisiones quedan asentadas en un acta del Comité de Crédito, la cual se toma de base para integrar la propuesta de crédito y condiciones a ser presentada al Cliente.
- **Formalización.** Una vez autorizada la operación, se realizan las gestiones de formalización, esto conforme al tipo de producto del que se trate. Parte de dichas gestiones considera la firma de la propuesta final por parte del Cliente, quedando aceptadas formalmente las condiciones aprobadas; de igual manera, se elabora la carátula de crédito y se firma el Contrato de Crédito respectivo. Asimismo, se gestionan los trámites correspondientes a la garantía (avalúo y certificado de libertad de gravamen) en los casos que así aplique.

En caso de haber sido aprobado una operación que, en el análisis ASG, se determine como “Riesgo Alto”, se deberá incluir en el Contrato de Crédito una cláusula ASG, estableciendo el plan de mitigación del riesgo, y la consecuencia en caso de incumplimiento, así como el plan de monitoreo establecido (revisión con frecuencia trimestral, semestral o anual).

En el Contrato de Crédito se encuentra incluida una sección de anticorrupción, integridad y normativa. De igual manera, existe una cláusula ASG en los contratos, en la que se establece que los acreditados deberán estar al corriente con normativas ambientales que les apliquen en toda la vigencia del crédito.



No existirán políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de los Derechos al Cobro Transmitidos, salvo que los Derechos al Cobro cumplan con los Requisitos de Elegibilidad que se establezcan en cada Contrato de Factoraje, lo cual será verificado por el Administrador Maestro y el Administrador, respectivamente. Para que cualquier Derecho al Cobro pueda ser considerado como un Derecho al Cobro Elegible conforme a cada Contrato de Factoraje, dicho Derecho al Cobro deberá cumplir los Requisitos de Elegibilidad que se establezcan en cada Contrato de Factoraje. Los Requisitos de Elegibilidad aplicables a cada Contrato de Factoraje serán señalados en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

El Administrador Maestro calculará de manera semanal el Aforo, tomando en consideración únicamente aquellos Derechos al Cobro Transmitidos que cumplan con los requisitos antes mencionados.

Características de los Contratos de Crédito

En términos generales, las características de los Contratos de Crédito que CAPEM celebra con sus Clientes son las siguientes:

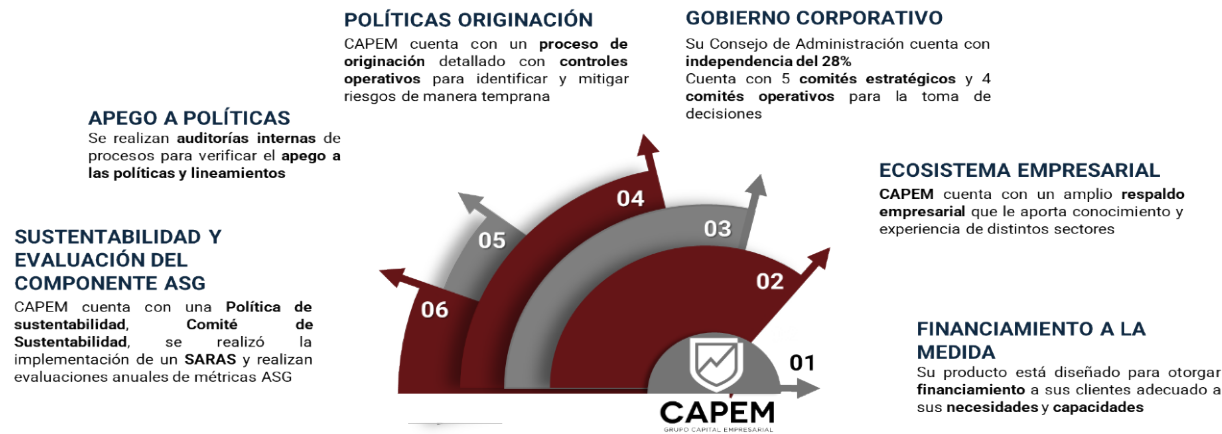
- 1. Los Contratos de Crédito son celebrados con base en los formatos de contrato de crédito previamente aprobados por el Fideicomitente.
- 2. Los Contratos de Crédito son simples con interés convencional, cuyo objeto es otorgar crédito a los Clientes para la adquisición de activos e inventario, el financiamiento de capital de trabajo, la ampliación de los canales de venta, cubrir gastos corrientes, entre otros.
- 3. El plazo, la tasa de interés ordinario aplicable, el destino de los recursos del crédito, la mecánica de disposición del crédito, la periodicidad y forma de pago de principal e intereses, los intereses moratorios y las comisiones, entre otras condiciones, se pactan en cada Contrato de Crédito.
- 4. El rango de la tasa de interés ordinaria de los Contratos de Crédito va del 17% al 37% anual. El plazo de un Contrato de Crédito puede ser de hasta 60 meses.
- 5. Con el propósito de garantizar las obligaciones de los Clientes derivadas de los Contratos de Crédito, los Clientes podrán designar obligados solidarios. Asimismo, las obligaciones de los Clientes conforme a los Contratos de Crédito se podrán encontrar garantizadas por una prenda sin transmisión de posesión, una garantía hipotecaria, un fideicomiso de garantía o una garantía líquida.
- 6. Las causas de vencimiento anticipado de los Contratos de Crédito consisten, en términos generales, en la falta de pago por parte de los Deudores o el incumplimiento por parte de estos de diversas obligaciones a su cargo conforme a los Contratos de Crédito.
- 7. Los Contratos de Crédito están sujetos a las leyes de México.

CAPEM se posiciona en la industria como un aliado ideal para las PyMEs que carecen de un respaldo financiero estratégico. Especializada en ofrecer soluciones financieras profesionales y personalizadas, a través de créditos simples y revolventes con destino productivo.

Grupo CAPEM (Grupo Olinx SAPI de CV SOFOM ENR)
Año de Constitución: 2014
Ubicación: Sede en Guadalajara con presencia en 19 estados de la república
Mercado Objetivo: PyMEs y PFAE, principalmente del sector industrial, comercial, inmobiliario, financiero y agronegocios
Primera Emisión al amparo de Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter Revolvente
Monto: Hasta [\$400] millones de pesos
Plazo Legal: 54 meses, con periodo de revolvencia de 18 meses
Aforo: Inicial: [1.25]x Requerido: [1.30]x Mínimo: [1.20]x
Destino del Recurso: Contratos de crédito con destino productivo para proyectos en sectores clave para el desarrollo social y ambientalmente sostenible.

PERFIL DEL CLIENTE
PyMEs de 10 a 150 empleados
Facturación entre 10 y 150 mdp
MONTOS Y PLAZOS
Montos desde \$500mil - \$25 mdp
Plazos de entre 6 y 60 meses
DESTINO DE LOS RECURSOS
Financiamiento de para capital de trabajo y proyectos productivos
GARANTÍAS
Fiduciario o Prendario (aforo mínimo de 1.5 x a 1.0x)
Aval

Diferenciadores de mercado (CAPEM).



RESUMEN INFORMACION FINANCIERA

El 29 de abril 2026 la firma BT CDMX, S.C. emitió su informe de Auditoría correspondiente a los Estados Financieros del Fideicomiso 6308 por el año terminado al 31 diciembre 2025.

Dicho informe se emitió con la siguiente opinión la cual se transcribe:

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	Nota	2025
Activo		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4a y 5a	\$ 48,725
Instrumentos financieros derivados		206
Total activos corrientes:		48,931
Activos no corrientes:		
Derechos al cobro, neto	5b	240,197
Total del activo		\$ 289,128
Pasivo y patrimonio		

Pasivo a corto plazo:

Intereses devengados por pagar	5c	\$	364
Activos netos atribuibles al fideicomitente	3e		48,931
Total pasivo a corto plazo			49,295

Pasivo a largo plazo:

Activos netos atribuibles a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios	5c		239,833
Total pasivo a largo plazo			239,833

Patrimonio

Patrimonio			-
Resultado del ejercicio			-
Total del pasivo		\$	289,128

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

			Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025
	Nota		
Intereses ganados en inversiones	4b	\$	606
Gastos por intereses provenientes del pasivo bursátil	5c		(7,161)
Margen financiero			(6,555)
Gastos de colocación			(772)
Gastos Financieros – Valuación de instrumentos financieros derivados			(134)
Gastos de administración			(264)
Resultado antes de reembolso de gastos por el Fideicomitente			(7,725)
Ingreso por reembolso de gastos por el Fideicomitente			7,319
Resultado neto			(406)
Otros resultados integrales			
Efecto costo amortizado			406
			406
Resultado neto e integral del periodo		\$	-

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

a) Integración

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro se integra como sigue:

	2025
Efectivo:	
Depósitos bancarios	\$ 2,496
Equivalentes de efectivo:	
Inversiones de alta liquidez en títulos de deuda gubernamentales ⁽¹⁾	46,229
	\$ 48,725

(1) A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, el valor razonable de los equivalentes de efectivo es similar a los reportados al 31 de diciembre de 2025. El plazo promedio de vencimiento de las inversiones es de 3 días.

b) Ingresos por intereses

Por el periodo comprendido del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025, el efectivo y equivalentes de efectivo generaron ingresos por intereses por \$606.

NOTA 5.- ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Integración de activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

	2025
Activos financieros:	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 48,725
Instrumentos financieros derivados	206
Derechos al cobro, neto ^{(1) (2)}	240,197
	<u>\$ 289,128</u>
Pasivos financieros:	
Intereses devengados por pagar	\$ 364
Activos netos atribuibles al fideicomitente	48,931
Activos netos atribuibles a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios ⁽²⁾	239,833
Total pasivos financieros	<u>\$ 289,128</u>

(1) El préstamo con colateral está representado por los derechos al cobro cedidos al Fideicomiso. La tasa de interés efectiva, los vencimientos del principal y la moneda utilizados para determinar el costo amortizado, son idénticos a las condiciones y características de los pasivos bursátiles emitidos por el Fideicomiso.

(2) Al 31 de diciembre del 2025, el valor razonable de los pasivos financieros asciende a \$289,128, el cual se determina considerando el precio cotizado en el mercado para dichos instrumentos, proporcionado por un proveedor de precios. Para el caso del activo financiero, el valor razonable al 31 de diciembre de 2025, el cual se determina considerando los flujos a recibir de los derechos de cobro cedidos, traídos a valor presente asciende a \$293,553.

Factores de riesgo:

Al considerar la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los posibles Tenedores deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto de Colocación y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que podrían afectar al Patrimonio de los Fideicomisos y, por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Administrador, al Administrador Maestro, al Fideicomitente o a los Deudores. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos, que podrían tener un efecto adverso en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o en las personas anteriormente mencionadas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado. Los factores de riesgo que se describen a continuación son aplicables a cada una de las Emisiones, incluyendo Reaperturas, que se lleven a cabo al amparo del Programa, así como a cada uno de los Fideicomisos que se constituyan para llevarlas a cabo.

Factores de riesgo relacionados con la estructura de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso.

(a) Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso. El Patrimonio de cada Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Derechos al Cobro, y constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso y, por lo tanto, estará destinado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta donde baste y alcance, y no podrá ser aplicado al pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. Por lo tanto, en la medida en que los Deudores cumplan con sus obligaciones de pago derivadas de los Contratos de Crédito, el Patrimonio de cada Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos.

Si en un momento dado el Patrimonio de algún Fideicomiso no fuese suficiente para pagar a los Tenedores íntegramente las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estos no tendrán recurso alguno en contra del Fideicomitente, del Fiduciario en su carácter de fiduciario de un Fideicomiso distinto, o de otras personas.

De conformidad con lo dispuesto por la LGTOC, el Fideicomitente únicamente garantizará al Fiduciario la existencia y legitimidad de los Derechos al Cobro que llegue a transmitir al Fiduciario conforme a cada Fideicomiso y Contrato de Factoraje, pero no garantizará la solvencia de los Deudores.

De conformidad con lo dispuesto por la LIC, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los Tenedores las cantidades que se les adeuden conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario conforme a cada Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo a su propio patrimonio, y no incurrirá en responsabilidad al respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso de que los Deudores incumplieren con sus obligaciones de pago de los Derechos al Cobro, el Fideicomitente no estará obligado a sustituirlos por otros.

(b) Los Fideicomisos no son fideicomisos de garantía.

Los Fideicomisos que se constituyan al amparo del Programa serán fideicomisos irrevocables de emisión, administración y pago, por lo que no serán fideicomisos de garantía cuya finalidad sea garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

(c) Obligaciones limitadas de las personas participantes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no serán garantizados ni avalados por ninguna persona, incluyendo el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador Maestro, el Administrador, el Agente Estructurador, los Intermediarios Colocadores, el Representante Común, el Auditor Externo, las Agencias Calificadoras o el asesor legal independiente. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso respectivo. Adicionalmente, las personas antes mencionadas no asumen ninguna responsabilidad por los niveles de ingresos que efectivamente se presenten durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Tampoco garantizan, directa o indirectamente o de cualquier otra manera, ninguna Emisión, ni otorgarán garantías o avales.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no tendrán acción alguna en contra del Fideicomitente derivada de los Fideicomisos o de los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si el Fideicomitente incumpliera alguna de sus obligaciones conforme a cualquier Fideicomiso, el Fiduciario solo tendrá el derecho a exigir el cumplimiento y ejercer las acciones legales correspondientes.

(d) Notificaciones a Deudores; el Fideicomitente y el Administrador como depositarios y comisionistas.

Conforme a los Documentos de la Operación, el Fideicomitente deberá notificar a los Deudores la transmisión de los Derechos al Cobro, e instruir a los Deudores para que depositen los pagos en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza o en la Cuenta Concentradora del Fideicomiso de que se trate. En caso de que por cualquier razón las cantidades provenientes de Derechos al Cobro continúen depositándose en cuentas a nombre del Fideicomitente, o de cualquier otra manera entregándose al Fideicomitente, al Administrador Maestro o al Administrador, estos actuarán como depositarios y comisionistas y deberán entregar dichas cantidades al Fideicomiso o Fideicomiso Maestro de Cobranza correspondiente. El retraso o incumplimiento de estas obligaciones del Fideicomitente, del Administrador Maestro o del Administrador, puede afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, la capacidad de pago a los Tenedores.

Adicionalmente, los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo del Fideicomitente en caso de que no lleve a cabo las notificaciones a los Deudores, o lo haga fuera del plazo establecido para tal efecto en los Documentos de la Operación, en cuyos casos los Derechos al Cobro Transmitidos de que se trate dejarían de ser Derechos al Cobro Elegibles. Del mismo modo, los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo de los Deudores en caso de que estos no depositen los pagos correspondientes a los Derechos al Cobro Transmitidos en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza o en la Cuenta Concentradora de los Fideicomisos, o lo hagan fuera de las fechas establecidas para tal efecto en los Contratos de Crédito respectivos.

(e) Incumplimiento en las formalidades de la transmisión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso.

Para perfeccionar la transmisión de los Derechos al Cobro al Fiduciario conforme a los Contratos de Factoraje: (i) el Fideicomitente tiene la obligación de notificar por escrito a los Deudores y solicitarles que depositen los pagos de los Derechos al Cobro en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza o en la Cuenta Concentradora establecida al efecto, y (ii) el Fiduciario debe llevar a cabo la inscripción de los Contratos de Fideicomiso, de los Contratos de Factoraje, de las Listas Iniciales y de las Listas Periódicas en el RUG, según corresponda, para lo cual contará con los servicios del Administrador Maestro, de un fedatario público o de cualquier otro tercero especializado, conforme a lo señalado en los Documentos de la Operación. En caso de que no se notifique a los Deudores la transmisión de los Derechos al Cobro en la forma prevista en la LGTOC, o estos se opongan a la transmisión, o no se lleve a cabo la inscripción de los Contratos de Fideicomiso, de los Contratos de Factoraje, de las Listas Iniciales y de las Listas Periódicas en el RUG, según corresponda, la transmisión no surtirá efectos contra los Deudores o terceros, respectivamente, en cuyos casos los Derechos al Cobro Transmitidos de que se trate dejarían de ser Derechos al Cobro Elegibles, por lo que existe el riesgo de que en ese caso el Patrimonio del Fideicomiso se vea afectado negativamente, lo cual podría resultar en la falta de recursos suficientes para hacer pagos de principal e intereses a los Tenedores. De igual manera, en caso de que el Fideicomitente no entregue en un plazo razonable la documentación necesaria para exigir el pago de los Derechos al Cobro, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

(f) Entrega de documentación en poder del Fideicomitente.

Conforme a los Documentos de la Operación, el Fideicomitente, en su carácter de administrador, será considerado como depositario de los Contratos de Crédito, de los Pagarés y demás documentación original (física o electrónica) relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos. Si fuese necesario exigir a los Deudores el pago de los Derechos al Cobro Transmitidos en caso de incumplimiento, sería necesario que el Fideicomitente entregue cierta documentación (entre ella, los Pagarés) al Fiduciario o a quien realice dicho cobro. A su vez, en caso de que el Fideicomitente, en su carácter de administrador, sea sustituido por un Administrador Sustituto, deberá entregar al Fiduciario o al Administrador Sustituto respectivo toda la documentación relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos que se encuentre en su posesión. De igual manera, en caso de cualquier incumplimiento, el Fiduciario requerirá del Fideicomitente, en su carácter de administrador y depositario, para tener acceso a los Contratos de Crédito y demás documentación. En caso de que el Fideicomitente no entregue en un plazo razonable la documentación necesaria, o si dicha documentación se daña, destruye, extravía o desaparece, la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos podría retrasarse y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

(g) Prelación de pagos; Subordinación.

De conformidad con los términos de cada Fideicomiso, las cantidades y recursos que provengan de los Derechos al Cobro Transmitidos que formen parte del Fondo General, así como cualquier otra cantidad que por cualquier concepto integre el Patrimonio del Fideicomiso respectivo, deberán aplicarse conforme al orden de prelación establecido en el Fideicomiso de que se trate. Por tanto, los pagos de intereses están subordinados al pago de los Gastos de Mantenimiento, y los pagos de principal están subordinados a la restitución de las cantidades que deban mantenerse en el Fondo de Mantenimiento y el Fondo de Reserva. En caso de presentarse incrementos sustanciales en las cantidades que deban dedicarse a los conceptos señalados, podría provocarse una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y, como resultado, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(h) Fideicomiso Maestro de Cobranza.

La cobranza de los Derechos al Cobro que se transmitan a cada Fideicomiso se llevará a cabo a través de un Fideicomiso Maestro de Cobranza. El Fiduciario Maestro de Cobranza, en los términos del contrato respectivo, recibirá la cobranza de todos los Derechos al Cobro transmitidos al patrimonio de cada uno de los Fideicomisos que se constituyan para llevar a cabo emisiones al amparo del Programa y deberá transmitir las cantidades que le correspondan a cada Fideicomiso de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador Maestro. En caso de que el Fiduciario Maestro de Cobranza o el Administrador Maestro por cualquier motivo, incluyendo el supuesto de que las constancias de derechos fideicomisarios en primer lugar conforme al Fideicomiso Maestro de Cobranza no sean emitidas, o los Derechos al Cobro Transmitidos no sean identificados, adecuada u oportunamente, no identifiquen apropiadamente las cantidades que correspondan a cada Fideicomiso como resultado de la cobranza de los Derechos al Cobro que le hayan sido transmitidos o por cualquier otra razón el Fideicomiso Maestro de Cobranza no lleve a cabo las distribuciones que correspondan o no lo haga oportunamente, el Patrimonio de los Fideicomisos podría verse afectado y, en consecuencia, su habilidad de llevar a cabo el pago de las cantidades que adeuden conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios que hayan emitido.

Adicionalmente, los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo del Fiduciario Maestro de Cobranza en caso de que no entregue las cantidades que reciba de los Derechos al Cobro, o lo haga fuera del plazo establecido para tal efecto en el Fideicomiso Maestro de Cobranza.

(i) Restablecimiento del Aforo.

De conformidad con los Contratos de Factoraje, en caso de que en cualquier Fecha de Corte el Aforo sea menor al Aforo Mínimo, el Fideicomitente podrá, sin estar obligado a ello, hacer aportaciones adicionales en efectivo o en Derechos al Cobro al Patrimonio del Fideicomiso que corresponda, de tal forma que, después de que surta efectos dicha aportación adicional, el Aforo sea igual o mayor al Aforo Mínimo. Si en alguna Fecha de Corte el Aforo llegare a ser menor al Aforo Mínimo y el Fideicomitente no ejerciera su derecho de realizar aportaciones adicionales conforme a lo anterior, ello podría detonar un Evento de Amortización Acelerada, en cuyo caso el Fideicomiso de que se trate podría no tener los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a su cargo.

Riesgos resultantes de un concurso mercantil del Fideicomitente.

En caso de que, por cualquier motivo, el Fideicomitente se viere sujeto a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la transmisión de los Derechos al Cobro por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la Contraprestación que recibió por los Derechos al Cobro no hubiere sido en términos de mercado y la transmisión se pueda considerar como una operación en fraude de acreedores. Los acreedores en dicho procedimiento podrán intentar impedir las distribuciones de efectivo por parte del Fideicomiso Maestro de Cobranza. Adicionalmente, en el supuesto de que se presente un procedimiento de concurso mercantil en contra del Fideicomitente, los acreedores de este podrían cuestionar la validez de las transmisiones efectuadas dentro de los últimos 270 días (o cualquier periodo superior que determine el juez competente).

Hace unos años, el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer circuito emitió una sentencia en relación con el amparo en revisión 96/2015, en la que indicó que los derechos al cobro transmitidos a cierto tipo de fideicomisos de garantía o fuente de pago no deben mantenerse separados del resto de los activos de los cedentes o fideicomitentes disponibles para hacer frente a sus obligaciones en caso de concurso mercantil o quiebra. Cabe mencionar que dicha sentencia no constituye jurisprudencia ni es de aplicación general.

Un procedimiento para anular la transmisión en caso de concurso mercantil del Fideicomitente, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Por otra parte, para recuperar aquellos Derechos al Cobro Transmitidos o cantidades provenientes de estos que por cualquier razón se encuentren en posesión del Fideicomitente, el Fiduciario tendría que ejercer una acción de separación dentro del procedimiento de concurso mercantil. De igual manera, si se intentare considerar al patrimonio del Fideicomiso Maestro de Cobranza como parte de la masa del concurso mercantil, el Fiduciario Maestro de Cobranza tendría que ejercer una acción de separación. Dicha situación podría enfrentar oposición de otros acreedores y afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate para el pago de intereses y para la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Términos y condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(a) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Actualmente, no existe un mercado secundario con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida su oferta y colocación. El precio al que se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, y las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenarlos en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios o que, si este se desarrolla, otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para mantener los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario, ni el Administrador Maestro, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios, ni garantizan que este se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

(b) Riesgo de reducción de calificaciones en caso de que no se celebren los Contratos de Cobertura.

Las calificaciones que serán emitidas por las Agencias Calificadoras en relación con las Emisiones al amparo del Programa podrán contemplar entre los factores que dichas agencias analizarán para la emisión de las mismas la celebración de uno o más Contratos de Cobertura a partir de la Fecha de la Emisión correspondiente. En caso de que dichos contratos no fueren celebrados, las Agencias Calificadoras podrían reducir las calificaciones otorgadas a la Emisión respectiva.

(c) Riesgo de reinversión; Amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán prever la posibilidad de ser amortizados anticipadamente. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede darse por Eventos de Amortización Parcial Anticipada, por Amortización Anticipada Voluntaria, por Eventos de Amortización Acelerada o por Eventos de Incumplimiento. De llegar a presentarse la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por cualquiera de los supuestos antes mencionados, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían no poder invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada, en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los ofrecidos por los Certificados Bursátiles Fiduciarios. A su vez, en caso de una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con motivo de un Evento de Amortización Acelerada o de un Evento de Incumplimiento, no aplicará el pago de prima o premio alguno en favor de los Tenedores respectivos. Adicionalmente, en caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios prevean la posibilidad de ser amortizados anticipadamente, el Fideicomitente tendría el derecho de hacer aportaciones adicionales al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, directamente o a través de un tercero, para llevar a cabo dichas amortizaciones anticipadas, sin estar obligado a ello. A esta fecha no es posible determinar exactamente qué Personas distintas del Fideicomitente podrían aportar activos a los Fideicomisos para efectos de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, ni los supuestos específicos o condiciones conforme a las cuales podrían tener lugar dichas aportaciones.

El incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones de divulgar o reportar información a la CNBV y a la Bolsa y demás autoridades en caso de que se llegara a actualizar un supuesto de dependencia total o parcial de las obligaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras, respecto de algún Deudor o cualquier otro tercero, es un Evento de Amortización Acelerada y podría resultar en la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Cada Fideicomiso contemplará como un Evento de Amortización Acelerada el hecho de que el adeudo de un Deudor o cualquier otro tercero en lo individual represente 20% o más del saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o de que se actualice cualquier otro supuesto de dependencia total o parcial previsto en la LMV, la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición legal aplicable, y el Fiduciario no cumpla con los requisitos de presentación o divulgación de información establecidos en dichas disposiciones legales, respecto del Deudor o la Persona respectiva. A efecto de evitar que se actualice este Evento de Amortización Acelerada, el Fideicomitente tiene el derecho, mas no la obligación, de readquirir la totalidad o una parte de los Derechos al Cobro respectivos conforme a las reglas aplicables a los Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria. Sin embargo, en caso de que el Fideicomitente no adquiera los Derechos al Cobro respectivos para evitar que se actualice este Evento de Amortización Acelerada, entonces se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían no poder invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada, en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los ofrecidos por los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ningún tercero realizó ni realizará un avalúo respecto de los Derechos al Cobro que se transmitirán a cada Fideicomiso.

Ningún tercero realizó ni realizará un avalúo respecto de los Derechos al Cobro que se transmitirán a cada Fideicomiso. El producto de los Derechos al Cobro podría ser insuficiente para el pago por parte del Fiduciario de las Obligaciones de la Emisión, incluyendo el pago de principal o de intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Auditor Externo no llevará a cabo revisiones ni clasificaciones de los Derechos al Cobro que el Fideicomitente transmitirá a los Fideicomisos.

Los servicios que prestará el Auditor Externo no incluyen la revisión ni la clasificación de los Derechos al Cobro que el Fideicomitente transmitirá a los Fideicomisos. En virtud de lo anterior, podrían existir diferencias en el Patrimonio de los Fideicomisos cuando el Auditor Externo lleve a cabo la revisión de los estados financieros de los Fideicomisos, en caso de que el Patrimonio de algún Fideicomiso cuente con menos recursos de los originalmente contemplados, y esto podría afectar de forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ni el Auditor Externo ni algún otro tercero independiente revisaron o emitieron una opinión acerca de la información histórica, valor o desempeño de los Derechos al Cobro que forman parte de la operación y que se incluye en el presente Prospecto de Colocación.

Ni el Auditor Externo ni algún otro tercero emitieron una opinión respecto del proceso utilizado para determinar el valor de la cartera de Derechos al Cobro, el nivel de liquidez disponible mediante la bursatilización, los cálculos de morosidad o pérdidas y, en general, el análisis histórico de los Derechos al Cobro que serán transmitidos al Patrimonio de los Fideicomisos. Dicha información, y la clasificación de los Derechos al Cobro, ha sido o será proporcionada por el Fideicomitente. Dicha información, y los niveles de reservas requeridas conforme a los Fideicomisos, podría ser distinta dependiendo de los criterios utilizados para su clasificación. El grado de confianza sobre dicha información debe ser entendido a la luz de lo anterior.

Riesgo operativo de los Fideicomisos.

Existe la posibilidad de que los controles internos de los Fideicomisos o de los Fideicomisos Maestros de Cobranza 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 Derechos al Cobro, fraudes o robos de las personas encargadas de operar cada fideicomiso, o fallas en la tecnología aplicada para procesar la información relacionada con los Derechos al Cobro. 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 Fiduciarios, y generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Incumplimiento de la obligación de entrega de información periódica a la Bolsa y a la CNBV.

Una vez autorizada la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y el listado de los mismos en el listado correspondiente de la Bolsa, conforme a la modalidad del Programa, el Fiduciario estará obligado a 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 bursátil 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 LMV o el Reglamento Interior de la Bolsa, lo que podría afectar de manera negativa la inscripción en el RNV o el listado en la Bolsa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La aportación de Derechos al Cobro al Patrimonio de los Fideicomisos podría estar sujeta al pago de ciertos adeudos y a la liberación de ciertos gravámenes. Es posible que al momento de llevar a cabo alguna de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciario al amparo del Programa, algunos de los Derechos al Cobro que respaldarán dichas Emisiones se encuentren garantizando el pago de deuda contratada previamente por el Fideicomitente, por lo que, de acuerdo con lo que se establezca en cada Fideicomiso, una porción de los fondos que se obtengan de la Emisión respectiva serán utilizados para pagar en su totalidad dicha deuda, a efecto de estar en posibilidad de liberar la totalidad de los Derechos al Cobro para que estos sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso respectivo. En el supuesto antes mencionado, el Suplemento correspondiente describirá en detalle el monto que representa la deuda que será pagada con los recursos provenientes de la Emisión de que se trate y el porcentaje que el monto de los Derechos al Cobro que garantiza dicha deuda representa en el monto total de los Derechos al Cobro que respaldan la Emisión correspondiente. En caso de que, por cualquier motivo, la deuda respectiva no fuera pagada en su totalidad y, por lo tanto, no fuera posible transmitir los Derechos al Cobro correspondientes al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate, el Patrimonio del Fideicomiso se vería afectado y, en consecuencia, la habilidad del Fiduciario del Fideicomiso respectivo de realizar el pago de las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Documentos de la Operación no establecen que los miembros del Comité de Emisión y del Comité Técnico de cada Fideicomiso deban tener el carácter de independientes. A su vez, el presidente del Comité Técnico de cada Fideicomiso no tendrá voto de calidad.

Los Documentos de la Operación no establecen que los miembros del Comité de Emisión y del Comité Técnico de cada Fideicomiso deban tener el carácter de independientes. A su vez, los Documentos de la Operación establecerán que el presidente del Comité Técnico de cada Fideicomiso no tendrá voto de calidad. Lo anterior podría repercutir en el funcionamiento de dichos comités y afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Fiduciario (en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos), o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única de Emisoras establece que el Representante Común puede, pero no tienen la obligación de, realizar visitas o revisiones a las personas antes referidas para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Al ser una facultad, mas no una obligación, del Representante Común el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

Las obligaciones de verificación del Representante Común serán cumplidas a través de la información que le sea proporcionada.

Conforme a la Circular Única de Emisoras y los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, de las obligaciones a su cargo en dichos Títulos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa del Fiduciario derivadas de la Emisión respectiva, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Para ello, el Representante Común, conforme a las facultades previstas en los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario señaladas anteriormente.

Por lo anterior, en la medida en que el Fiduciario, sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no proporcionen información veraz, completa, suficiente y oportuna, la verificación del Representante Común podría ser incorrecta, incompleta, no exhaustiva o no oportuna.

El Fiduciario no tendrá la obligación de verificar la autenticidad de los reportes o cualquier otro documento e información que se le proporcione.

De conformidad con los Contratos de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá, entre otras, la obligación de solicitar a la Persona que corresponda los informes, reportes y demás información y documentación que requiera para el mejor cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso, y verificar que efectivamente dicha información y documentación le sea proporcionada; sin embargo, el Fiduciario no tendrá la obligación de verificar la autenticidad de dicha información y documentación. No obstante, lo anterior, en caso de que el Fiduciario detecte un error evidente o inconsistencia en la información que le sea proporcionada, deberá notificarlo inmediatamente a la Persona responsable con la finalidad de que dicha información sea revisada y, en su caso, corregida.

Emisiones subsecuentes al amparo de los Fideicomisos y Reaperturas.

El Fiduciario podría realizar emisiones subsecuentes al amparo de cada Fideicomiso, así como Reaperturas al amparo de cualquier Emisión sin requerir la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos. En el caso de emisiones subsecuentes de certificados bursátiles fiduciarios, el Comité de Emisión respectivo podrá instruir al Fiduciario de que se trate para que este celebre los convenios y cualquier otro documento que sea necesario para llevar a cabo las emisiones subsecuentes y las modificaciones que resulten necesarias o convenientes a los Documentos de la Operación correspondientes. En el caso de Reaperturas al amparo de cualquier Emisión, el Comité de Emisión respectivo podrá instruir al Fiduciario para que este celebre los documentos que sean necesarios para llevar a cabo dichas Reaperturas.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no son opción para todo tipo de inversionistas.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios son valores complejos, que, por sus características específicas, podrían no ser los adecuados para todos los inversionistas. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por parte de los posibles inversionistas.

Factores de riesgo relacionados con los Contratos de Crédito y los Derechos al Cobro.

Posibles incumplimientos de los Deudores.

Si cualquier Deudor se rehusare o por cualquier causa dejare de cumplir con sus obligaciones derivadas de los Contratos de Crédito, el Patrimonio de los Fideicomisos podría verse afectado. En caso de que, debido a dichos incumplimientos, el Administrador o el Administrador Sustituto tengan que gestionar el pago de dichos contratos por medio de procesos judiciales, 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 al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Adicionalmente, algunos de los Derechos al Cobro derivan de contratos celebrados con personas físicas. En caso de que alguna de dichas personas falleciere, ello podría resultar en una disminución de los recursos disponibles para realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Posible falta de solvencia de los Deudores.

Los pagos realizados por los Deudores al amparo de los Contratos de Crédito constituirán la fuente principal de recursos de los Fideicomisos y de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El cumplimiento de las obligaciones de los Deudores conforme a dichos contratos depende de varios factores. Cualquier incremento en los niveles de incumplimiento o mora de los Deudores resultará en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y podría resultar en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que, debido a dichos incumplimientos, el Administrador o el Administrador Sustituto tengan que gestionar el pago de dichos Contratos de Crédito, o la ejecución de las Garantías, por medio de procesos judiciales, 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 al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por tanto, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Asimismo, en caso de que un Deudor persona moral sea declarado en concurso mercantil, además de la posibilidad de que el Deudor caiga en mora conforme a lo descrito arriba, el Contrato de Crédito respectivo podría darse por terminado anticipadamente. En dicho supuesto, la recuperación judicial de los saldos adeudados al amparo del Contrato de Crédito respectivo podría retrasarse y afectar el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate y, por tanto, poner en riesgo el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ausencia de revisión de un Auditor Externo o de un auditor independiente sobre el historial y los saldos de los Derechos al Cobro.

En virtud de que no habrá revisión de un auditor independiente sobre el desempeño histórico o los saldos de los Derechos al Cobro a ser aportados a cada Fideicomiso, que también verifique el cumplimiento de los criterios y requisitos necesarios para la celebración de los Contratos de Crédito, no existe seguridad de un posible comportamiento o tendencia de los flujos derivados de dichos contratos. Diferencias significativas en el comportamiento de la cartera de Derechos al Cobro podrían tener como resultado que el Patrimonio de cualquier Fideicomiso no sea suficiente para que el Fiduciario del Fideicomiso de que se trate pueda hacer frente a sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Competencia potencial.

El otorgamiento de crédito por parte del Fideicomitente está expuesta a la competencia directa de otras empresas que ofrecen el mismo servicio en las mismas zonas de influencia. El efecto de dicha situación podría resultar en una baja en la demanda de créditos otorgados por el Fideicomitente, o bien, que los Contratos de Crédito existentes no puedan ser renovados fácilmente. Una baja en la demanda de créditos por parte de nuevos Clientes o la incapacidad del Fideicomitente para renovar Contratos de Crédito podría tener consecuencias negativas en el pago oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgo de pago de las pólizas de seguro.

Los Contratos de Crédito establecen que los Clientes podrían, por solicitud del Fideicomitente, contratar un seguro de vida o un seguro de daños con la finalidad de asegurar la garantía prendaria o inmobiliaria respectiva, y que el pago de dichos seguros correría a cargo de los Clientes respectivos. El Fideicomitente no puede garantizar que dichos seguros se contratarán o que, de ser el caso, los Clientes cubrirían los pagos de los seguros que se hubieren contratado, ni que los mismos se mantendrían vigentes o sean suficientes para cubrir las cantidades adeudadas conforme a los Contratos de Crédito respectivos o cualquier siniestro que sufran los bienes dados en garantía en los términos de los Contratos de Crédito.

En caso de que dichos seguros no hayan sido contratados o no se mantengan vigentes y ocurra un evento o siniestro, la recuperación de las cantidades adeudadas conforme a los Contratos de Crédito o del valor de los bienes dados en garantía podría verse disminuida y, por lo tanto, resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y de principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Adicionalmente, en caso de que se presente cualquier evento o siniestro, la recuperación de los montos necesarios para llevar a cabo la reparación o, en su caso, la indemnización respectiva dependerá del reconocimiento de la procedencia de la indemnización por parte de la aseguradora respectiva.

Información histórica individualizada respecto de los Contratos de Crédito.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, pagos por adelantado y retrasos en el pago de Contratos de Crédito, ni el Fideicomitente, ni el Administrador Maestro pueden asegurar que el comportamiento futuro de dichos contratos será consistente con el observado anteriormente. Los posibles Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente Prospecto de Colocación.

Desastres naturales o accidentes.

En caso de presentarse algún desastre natural o algún accidente en los lugares en que están ubicadas las oficinas o lugares en los que se localizan el Fideicomitente o los Deudores, los Derechos al Cobro respectivos podrían verse afectados y poner en riesgo el pago oportuno de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Términos y plazos de los Contratos de Crédito.

Los Contratos de Crédito cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos a los Fideicomisos contarán con distintos plazos que, en algunos casos, vencerán durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En virtud de lo anterior, el vencimiento de los plazos de dichos contratos o la terminación anticipada de los mismos, si no se transmitieran nuevos Derechos al Cobro Elegibles al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate, podrían resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por tanto, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Modificaciones a las Políticas de Crédito y Cobranza.

Como parte de los Requisitos de Elegibilidad, los Derechos al Cobro serán considerados Derechos al Cobro Elegibles siempre y cuando hayan sido generados conforme a las Políticas de Crédito y Cobranza. Si bien, el Fideicomitente no planea realizar cambios a dichas políticas en el corto plazo, es posible que en el futuro sea necesario ajustarlas para adaptarlas a las exigencias de los mercados en los que participa. Es posible que modificaciones que, en su caso, se den en las Políticas de Crédito y Cobranza tengan como resultado que un menor número de Derechos al Cobro sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles y que, en consecuencia, mediante la aplicación de la fórmula del Aforo existan menos recursos disponibles para los Fideicomisos; también, es posible que los procesos de cobranza resulten menos eficientes que los actualmente empleados y ello tenga como resultado que existan menos recursos disponibles en el Patrimonio de los Fideicomisos, lo que podría afectar a los Tenedores.

Posible dependencia de Deudores.

Aun cuando el Fideicomitente considera que existe una baja probabilidad que un mismo Deudor incumpla con todas las obligaciones derivadas de varios Contratos de Crédito, existe la posibilidad que, en caso de que ello ocurra, se presente cierto grado de dependencia de Contratos de Crédito celebrados con un solo Cliente, o cuyas obligaciones de pago estén a cargo de un solo Deudor.

El incumplimiento por uno o más de los Deudores cuyos Derechos al Cobro representen una participación o concentración importante del saldo total de los Derechos al Cobro Transmitidos podría afectar el Patrimonio de los Fideicomisos.

En caso de que uno o más Deudores, cuyos Derechos al Cobro representen una participación o concentración importante del saldo total de los Derechos al Cobro Transmitidos a algún Fideicomiso, incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente, en el entendido de que, para mitigar el riesgo de participaciones o concentraciones importantes en el saldo de los Derechos al Cobro Transmitidos a cargo de cada uno de los Clientes, los Contratos de Factoraje contemplarán un Requisito de Elegibilidad que establezca un límite de concentración por Cliente en función del porcentaje que el Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos a cargo de cada Cliente representa respecto del Valor Nominal total de los Derechos al Cobro Transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Desfase en el pago de los Derechos al Cobro.

Existe la posibilidad de que los Deudores se atrasen en los pagos de los Derechos al Cobro aportados a los Fideicomisos, lo cual 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 Fiduciarios y, por tanto, generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Derechos al Cobro que existan en el Patrimonio de los Fideicomisos y sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles, podrían dejar de ser elegibles si con posterioridad dejan de reunir los Requisitos de Elegibilidad.

En caso de que Derechos al Cobro que existan en el Patrimonio de los Fideicomisos, y sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles, dejen de reunir los Requisitos de Elegibilidad con posterioridad a haber sido considerados elegibles, dichos Derechos al Cobro dejarán de ser considerados Derechos al Cobro Elegibles, teniendo como consecuencia que el saldo insoluto de dichos Derechos al Cobro deje de ser considerado para efectos del cálculo del Aforo. Además, no existe obligación a cargo del Fideicomitente de sustituir Derechos al Cobro que dejen de reunir los Requisitos de Elegibilidad con posterioridad a su transmisión al Patrimonio de los Fideicomisos.

Factores de riesgo específicos del Fideicomitente y de la industria de crédito.***Habilidad para generar nuevos Derechos al Cobro.***

Según corresponda en cada Emisión, una parte importante de los recursos que el Fiduciario reciba de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los cuales corresponden a las cantidades en efectivo que podrían permanecer en las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos conforme a lo que se describa en el Suplemento respectivo, para ser destinados a los fines establecidos en los Fideicomisos y Contratos de Factoraje), así como el producto de la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, serán utilizados durante el Periodo de Revolvencia, entre otras cosas, para pagar las Contraprestaciones por los nuevos Derechos al Cobro Elegibles que el Fiduciario adquiera del Fideicomitente en términos de los Contratos de Factoraje. Si durante la vigencia de las Emisiones, la capacidad del Fideicomitente para continuar generando y aportando Derechos al Cobro o transmitiendo cantidades en efectivo al Patrimonio de los Fideicomisos se ve disminuida por algún motivo, ello podría tener como resultado que el Patrimonio de los Fideicomisos cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Nivel de incumplimiento de los créditos otorgados que conforman la cartera del Fideicomitente.

El incumplimiento de los créditos otorgados que conforman la cartera del Fideicomitente podría afectar negativamente a los Fideicomisos. El Fideicomitente no puede asegurar que será capaz de controlar y reducir efectivamente el número de Derechos al Cobro incobrables en su cartera total. En particular, la cantidad de sus Derechos al Cobro en incumplimiento podría incrementarse en el futuro como resultado del crecimiento de su cartera total, incluyendo factores fuera de su control, tales como el impacto de las tendencias macroeconómicas y acontecimientos políticos y sociales que afecten a México, acontecimientos que afecten industrias específicas y desastres naturales, lo cual podría afectar adversamente la situación financiera de los Fideicomisos.

Una nueva regulación, incluyendo un límite en las tasas de interés, podrían afectar adversamente los resultados de operación y situación financiera de los Fideicomitentes.

De conformidad con el marco legal aplicable, actualmente no existe ningún límite a la tasa de interés que un comerciante puede cobrar a un cliente en relación con operaciones de crédito. Las tasas de interés de Contratos de Crédito son, en general, mayores que las tasas típicamente cobradas por otros prestadores de servicios financieros, en virtud de que los costos de transacción asociados con el otorgamiento de créditos por parte del Fideicomitente son mayores. Las autoridades podrían, en el futuro, establecer límites o requerimientos adicionales de información con respecto a dichas tasas de interés que le serían aplicables. La limitación en las tasas de interés podría afectar de forma material y adversa los resultados de operaciones y la situación financiera del Fideicomitente.

El Fideicomitente podría requerir capital adicional u otras fuentes de fondeo en el futuro, y podría no obtener dicho capital o fondeo en condiciones aceptables, o no obtenerlo del todo.

El Fideicomitente podría requerir capital adicional en el futuro para mantener sus operaciones de manera competitiva o expandirlas. La capacidad para obtener capital adicional en el futuro se encuentra sujeta a una diversidad de circunstancias, incluyendo la posición financiera futura, resultados de operaciones y flujos de efectivo del Fideicomitente, condiciones generales del mercado, condiciones particulares del sector en el que participa el Fideicomitente, incluyendo la situación por la que atraviesan actualmente algunas instituciones financieras no bancarias en México y la consecuente dificultad en el acceso a financiamiento que enfrentan dichas instituciones, y condiciones económicas, políticas sociales o de otro tipo en México. No puede asegurarse que el Fideicomitente estará en posibilidades de obtener capital adicional en el tiempo deseado o en condiciones aceptables. Dicha imposibilidad podría afectar adversamente la situación financiera de los Fideicomisos.

Dependencia de un segmento de negocio.

La principal unidad de negocio del Fideicomitente es el crédito. Al cierre de diciembre de 2024, esta unidad representó el 99.4% de la cartera del Fideicomitente. La situación financiera y resultados de operación del Fideicomitente depende casi en su totalidad del desempeño de esta unidad de negocio, por lo que cualquier disminución significativa en la demanda de este segmento de mercado o la materialización de cualquier riesgo sistémico podrían afectar de forma material y adversa los resultados y la situación financiera del Fideicomitente y la de los Fideicomisos.

Mercado en el que participa el Fideicomitente.

El riesgo que presenta el mercado se basa primordialmente en la estabilidad económica del país, que está sujeta a afectación, ya sea por devaluaciones en nuestra moneda, o bien, por incrementos en los índices de inflación, los cuales inciden directamente en la volatilidad de las tasas de interés y los precios de los bienes y servicios. Si las operaciones del Fideicomitente, las cuales están concentradas en México, no marchan conforme a la planeación y estrategias diseñadas, esto podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomitente.

Por otra parte, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) emitió un comunicado dirigido al público en general mediante el cual alerta sobre la existencia de defraudadores que suplantan la identidad de instituciones financieras, para ofrecer créditos falsos a la población con la única finalidad de obtener un beneficio económico. La suplantación de la identidad del Fideicomitente por alguno de dichos defraudadores podría ocasionar un daño reputacional al Fideicomitente.

El Fideicomitente está expuesto a riesgos operativos y su desempeño depende en gran medida de sus funcionarios clave y consejeros.

El Fideicomitente está expuesto al riesgo de pérdidas directas o indirectas que se generen por fallas en su proceso interno, en su personal o en su sistema. No puede asegurarse que las políticas y procesos que sigue el Fideicomitente para reducir dichas pérdidas lleguen a ser efectivas y, en caso de que las mismas no logren su objetivo, la situación financiera de los Fideicomisos podría verse afectada adversamente.

Asimismo, el Fideicomitente considera que sus operaciones son dirigidas por un experimentado equipo de funcionarios; sin embargo, el desempeño operativo del Fideicomitente depende en gran medida de los esfuerzos, habilidades y experiencia de sus funcionarios clave y consejeros. La pérdida de los servicios de estas personas podría tener un efecto adverso sobre las actividades y resultados del Fideicomitente, debido a su conocimiento y presencia en el sector.

Incumplimiento de las obligaciones fiscales por parte del Fideicomitente.

El cumplimiento de las obligaciones de pago de carácter fiscal que puedan derivar de la transmisión de Derechos al Cobro al Patrimonio de los Fideicomisos y, en general, de la ejecución de los fines de los Fideicomisos, con excepción del cumplimiento de obligaciones de carácter fiscal relacionadas con los impuestos a cargo de los Tenedores, incluido el pago de los mismos, será de estricta responsabilidad del Fideicomitente, quien deberá acreditar al Fiduciario dicho cumplimiento para los efectos legales conducentes. En caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegue a existir una carga fiscal con respecto a los Fideicomisos, estas también serán estricta responsabilidad del Fideicomitente.

En caso de que, por cualquier motivo, las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario, en su carácter de fiduciario en cualquiera de los Fideicomisos, el pago correspondiente se cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo. En caso de que las cantidades así pagadas no se restituyan al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate, podrían no existir recursos suficientes para cumplir con las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La actividad de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM) No Reguladas.

Existe un riesgo específico en el caso de las Sociedades Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) No Reguladas, toda vez que, excepto por la supervisión de la CNBV respecto a temas relacionados con la prevención e identificación de recursos de procedencia ilícita, no están sujetas a alguna otra supervisión por parte de la autoridad, por lo que no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni a la estructura financiera que deban observar. Tampoco están obligadas a reportar su información financiera trimestral o anual a ninguna autoridad.

El deterioro de la situación financiera del Fideicomitente podría afectar negativamente sus operaciones, lo que podría resultar en un volumen de generación de Derechos al Cobro distinto del esperado, lo que, a su vez, podría tener como resultado que el Patrimonio de los Fideicomisos no sea suficiente para que el Fiduciario de los mismos pueda hacer frente a sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En relación con las obligaciones del Fideicomitente, en su carácter de SOFOM No Regulada, relacionadas con la prevención e identificación de recursos de procedencia ilícita, este se encuentra obligado a designar a un representante u oficial para el cumplimiento de dichas obligaciones. En caso de que dicho representante u oficial de cumplimiento no cuente con la certificación por parte de la CNBV en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo (PLD/FT), el Fideicomitente podría no tener evidencia de que dicho representante u oficial de cumplimiento cuenta con los conocimientos necesarios en materia de PLD/FT para el ejercicio de sus funciones.

Incumplimientos por parte del Fideicomitente a sus obligaciones conforme al marco legal aplicable a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM).

El día 10 de enero de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en materia financiera, y se expidió la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras. Dicho decreto forma parte de una reforma financiera que afecta el marco regulatorio de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), como lo es CAPEM. En caso de que el Fideicomitente incumpliera con sus obligaciones derivadas de las disposiciones legales antes mencionadas, ello podría tener consecuencias adversas en sus operaciones y, como resultado, en su habilidad de originar o administrar apropiadamente los Derechos al Cobro, lo que, a su vez, podría afectar negativamente al Patrimonio de los Fideicomisos y su habilidad para hacer frente a sus obligaciones derivadas de las Emisiones.

Factores de riesgo relacionados con los servicios de administración y con la cobranza de Derechos al Cobro por parte del Administrador Maestro y del Administrador.

(a) Dificultad de sustituir al Administrador Maestro.

El Administrador Maestro únicamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe una causa de terminación conforme a lo establecido en dicho contrato y dicha causa no es subsanada dentro de los plazos establecidos en el mismo. Dicha terminación deberá realizarse mediante notificación por escrito entregada al Fiduciario y al Fideicomitente, con copia al Representante Común, al Comité Técnico del Fideicomiso que corresponda y a las Agencias Calificadoras, con por lo menos 180 días naturales de anticipación a la fecha de terminación. La terminación solo será efectiva si al término de 60 días naturales contados a partir de la fecha en que el plazo para subsanar el incumplimiento de que se trate haya expirado, el Administrador Maestro ha identificado a un Administrador Maestro Sustituto, que resulte aceptable para el Fideicomitente y los Comités Técnicos respectivos, y le haya proporcionado la capacitación necesaria a dicho Administrador Maestro Sustituto. Existe la posibilidad de que dentro del término de 60 días naturales antes referido, el Administrador Maestro no haya identificado o seleccionado a algún Administrador Maestro Sustituto que resulte aceptable para el Fideicomitente y los Comités Técnicos respectivos, lo cual constituiría un Evento de Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fiduciario y el Fideicomitente también pueden dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe incumplimiento del Administrador Maestro. La terminación solo surte efectos si se localiza, aprueba y entrena un Administrador Maestro Sustituto en los términos referidos en el párrafo inmediato anterior. En caso de que no se logre lo anterior, ocurrirá un Evento de Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso de que el Administrador Maestro tenga que ser sustituido por otra entidad que tome a su cargo la responsabilidad de la administración maestra, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Administrador Maestro Sustituto adecuado, o de que el candidato seleccionado no acepte llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro en los mismos términos que el Contrato de Administración. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Maestro Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución pueden afectar en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(b) Dificultad para sustituir al Administrador Sustituto.

El Fiduciario celebrará con Hilco-Terracota los Contratos de Administración, los cuales establecerán que, en caso de que el Contrato de Servicios celebrado entre el Fiduciario y el Administrador se dé por terminado y el Administrador deje de llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, el Fiduciario deberá celebrar un Contrato de Servicios con Hilco-Terracota con el objeto de designar a este último como administrador sustituto para sustituir al Administrador en la administración y cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establezca en el Contrato de Servicios correspondiente. Cabe mencionar que, en la misma fecha de celebración de cada Contrato de Servicios entre el Fiduciario y el Administrador, el Fiduciario y Hilco-Terracota celebrarán el Contrato de Servicios conforme al cual se designe a Hilco-Terracota como Administrador Sustituto, cuya entrada en vigor estará sujeta a la condición suspensiva consistente en que el Contrato de Servicios celebrado entre el Fiduciario y el Administrador se dé por terminado y el Administrador deje de llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a los términos de dicho Contrato de Servicios.

En caso de que el Administrador Sustituto tenga que ser sustituido por otra entidad distinta de Hilco-Terracota que tome a su cargo la responsabilidad de los servicios de administración, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Administrador Sustituto adecuado, o de que el candidato seleccionado no acepte llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro en los mismos términos que el Contrato de Servicios. Los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución, transferencia y continuación en el cumplimiento de las obligaciones de administración por parte del Administrador Sustituto pueden afectar en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

A su vez, en el supuesto de que el Administrador o, en su caso, el Administrador Sustituto sean sustituidos, estos deberán entregar al Fiduciario o al nuevo Administrador Sustituto toda la documentación relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos que se encuentre en su posesión. En caso de que el Administrador o, en su caso, el Administrador Sustituto no entreguen en un plazo razonable la documentación necesaria, o si dicha documentación se daña, destruye, extravía o desaparece, la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos podría retrasarse y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

(c) Que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o quiebra.

En caso de que el Administrador sea declarado en concurso mercantil, el Fiduciario tendría que ejercer una acción de separación dentro del procedimiento de concurso mercantil a efecto de recuperar aquellos Cobros o documentos de los Derechos al Cobro Transmitidos (entre ellos, los Pagarés) que se encuentren en posesión del Administrador. Dicha situación podría enfrentar oposición de otros acreedores y afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La declaración de concurso mercantil o quiebra puede tener su origen en diversos motivos, incluyendo problemas de liquidez.

(d) Riesgo de refinanciamiento; posible impacto de la situación financiera del Administrador en su desempeño.

El Administrador podría enfrentar la necesidad de obtener financiamiento o refinanciamiento para llevar a cabo sus actividades. Los resultados de operación del Administrador podrían verse afectados si sus actividades requieren de financiamiento o refinanciamiento y el Administrador no se encuentra en posibilidad de obtenerlo o en posibilidad de obtenerlo en condiciones aceptables para el Administrador. En caso de que el Administrador no cuente con los recursos suficientes para continuar sus operaciones normalmente, esta situación podría afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(e) Que los sistemas de cómputo que utiliza el Fideicomitente fallen e impidan que se proporcione la información necesaria al Administrador Maestro.

El Administrador Maestro obtendrá la información relativa a los Derechos al Cobro de los registros generados por los sistemas que utiliza el Fideicomitente. En adición a los respaldos periódicos, se cuenta con un sitio alternativo que opera en paralelo y que realiza respaldos en línea. Aunque los sistemas del Fideicomitente cuentan con sistemas de respaldo y emergencia que el Fideicomitente considera adecuados, dichos sistemas y los sistemas de respaldo podrían fallar e impedir que se proporcione la información necesaria al Administrador Maestro y afectar el Patrimonio de los Fideicomisos y, por tanto, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(f) Que los sistemas de cómputo del Administrador Maestro fallen e impidan que se opere normalmente.

El Administrador Maestro tendrá toda la información relacionada con la administración de los Derechos al Cobro dentro de sus sistemas. Se espera que, en cualquier evento en que la infraestructura del Administrador falle, el Administrador Maestro tenga la capacidad de utilizar su propia infraestructura y apoyar la operación. Sin embargo, dichos sistemas del Administrador Maestro también pueden fallar y afectar la administración de los Derechos al Cobro y el Patrimonio de los Fideicomisos y, por tanto, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(g) Que los sistemas de cómputo del Administrador Maestro, del Administrador, del Fideicomitente o del Fiduciario sufran ataques cibernéticos u otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnologías de información.

Aunque sus sistemas de cómputo cuentan con medidas de seguridad para evitar ataques cibernéticos, el Administrador Maestro, el Administrador, el Fideicomitente y el Fiduciario podrían sufrir ataques cibernéticos u otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnologías de información, lo cual podría afectar adversamente la administración de los Derechos al Cobro y el Patrimonio de los Fideicomisos y, en consecuencia, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(h) Riesgo de fraude.

En cualquier proceso financiero que involucra a personas y activos existe el riesgo de fraude. El Administrador Maestro, 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 Maestro para llevar a cabo las funciones que se establezcan en cada Contrato de Administración, así como requerir al Fideicomitente, al Administrador Maestro, al Administrador, al Representante Común, al Fiduciario Maestro de Cobranza o a quien corresponda, los informes que requiera para el mejor cumplimiento de los fines de cada 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 de los Fideicomisos.

(i) Responsabilidad del Administrador Maestro.

De conformidad con lo que se establezca en los Contratos de Administración, el Administrador Maestro debe cumplir con sus obligaciones derivadas de dichos contratos en forma diligente, honesta y de buena fe, actuando siempre a favor de los intereses de los Fideicomisarios en Primer Lugar, del Fideicomitente y del Fiduciario, y de conformidad con la ley aplicable. Asimismo, el Administrador Maestro debe actuar con el nivel de cuidado con el que una persona prudente, con experiencia en el cumplimiento de obligaciones similares a las que tiene el Administrador Maestro conforme a los contratos referidos, razonablemente actuaría en circunstancias similares. A su vez, de conformidad con lo que se establezca en los Contratos de Administración, el Administrador Maestro no será responsable por errores de criterio incurridos de buena fe, salvo que esos errores constituyan una omisión del Administrador Maestro en el cumplimiento del nivel de cuidado que se estipule en dichos Contratos de Administración. En caso de que el Administrador Maestro no cumpliera con los estándares establecidos, no actuara con el nivel de cuidado requerido o incurriera en dichos errores, ya sea por ser una empresa de reciente creación o por cualquier otra razón, ello podría tener como resultado que el Patrimonio de los Fideicomisos se viera afectado y, por tanto, su habilidad para hacer frente a sus obligaciones, incluyendo las derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(j) Para llevar a cabo sus actividades, el Administrador Maestro podría depender de información generada o proporcionada por el Fideicomitente o el Administrador.

Para llevar a cabo sus actividades, el Administrador Maestro requerirá información que será preparada o proporcionada por el Fideicomitente o el Administrador, cuya validez podría no ser verificada por un tercero o por el propio Administrador Maestro. En caso de que el Fideicomitente o el Administrador no entreguen oportunamente la información que les corresponde, o que dicha información no sea correcta o se encuentre incompleta, el Administrador Maestro podría no contar con los elementos necesarios para llevar a cabo sus actividades, incluyendo la preparación y entrega de los Reportes del Administrador Maestro, lo cual, a su vez, podría afectar el desempeño del Fiduciario y, en consecuencia, tener efectos adversos para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(k) El Administrador Maestro no tendrá acceso a las cuentas bancarias del Administrador, y es posible que no tenga acceso a las cuentas bancarias de los Fideicomisos o de los Fideicomisos Maestros de Cobranza.

Con la finalidad de que el Administrador Maestro pueda verificar la recepción de la cobranza derivada de los Derechos al Cobro Transmitidos, el Fiduciario de cada Fideicomiso y el Fiduciario Maestro de Cobranza darán acceso de consulta a las cuentas abiertas a nombre de dichos fideicomisos; sin embargo, el Administrador Maestro podría no obtener dicho acceso, si la institución en la que se abran dichas cuentas no permite el acceso de consulta sin otorgar facultades de disposición. Asimismo, el Administrador Maestro no tendrá acceso a las cuentas del Administrador. En caso de que el Administrador Maestro no tenga acceso a las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos o a las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza, podría no contar con información suficiente para verificar la recepción de la cobranza derivada de los Derechos al Cobro Transmitidos, situación que deberá hacer del conocimiento del fiduciario de cada Fideicomiso inmediatamente para que este último, a su vez, informe al público inversionista sobre dicha circunstancia.

(l) El Fideicomitente y el Administrador son la misma entidad.

El Fideicomitente y el Administrador de los Derechos al Cobro son la misma entidad. De conformidad con lo que se establezca en los Contratos de Servicios, CAPEM, en su carácter de administrador, debe cumplir con sus obligaciones derivadas de dichos contratos en forma diligente, honesta y de buena fe, actuando siempre de conformidad con la legislación aplicable, y con el nivel de cuidado que una persona prudente, con experiencia en el cumplimiento de obligaciones similares, razonablemente actuaría en circunstancias similares. Asimismo, en los Contratos de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación se establecerán de manera clara las obligaciones de CAPEM, en su carácter de fideicomitente, que se derivan de dichos documentos. Lo anterior resulta en que CAPEM participe en la operación de bursatilización en dos calidades distintas, cada una regida conforme a un contrato distinto y que contemplan obligaciones distintas a cargo de CAPEM. En caso de incumplimiento por parte de CAPEM, ya sea en su carácter de administrador o de fideicomitente, según sea el caso, a cualquiera de sus obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación, podría originarse un Evento de Amortización Acelerada, en términos de lo que se establezca en los Contratos de Fideicomiso.

(m) El Administrador Maestro y el Administrador no son entidades reguladas.

Existe un riesgo específico en el caso del Administrador Maestro y del Administrador, ya que no están sujetas a una supervisión específica por parte de alguna autoridad en especial (excepto por lo que se señala respecto a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple -SOFOM- No Reguladas), por lo que no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni a la estructura financiera que deban observar y, por lo tanto, no son entidades reguladas. Asimismo, tampoco están obligados a reportar su información financiera trimestral o anual a ninguna autoridad.

(n) Capacidad del Fideicomitente y del Administrador para administrar los Derechos al Cobro.

Durante la vigencia de cada Emisión, la capacidad del Fideicomitente y del Administrador podría verse afectada o disminuida, lo cual podría repercutir adversamente en la originación y cobranza de Derechos al Cobro y en el Patrimonio de los Fideicomisos y, por tanto, en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(o) Terminación anticipada del Contrato de Servicios.

De conformidad con lo que se establezca en cada Contrato de Servicios, la terminación anticipada del Fideicomiso correspondiente será causa de terminación anticipada del Contrato de Servicios de que se trate.

(p) La falta de una calificación pública del Administrador otorgada por alguna Agencia Calificadora para la administración de activos.

No obstante, el Administrador cuenta con amplia experiencia administrando activos financieros, este no cuenta con una calificación pública como administrador de activos financieros por parte de alguna Agencia Calificadora. Los procesos y políticas de operación del Administrador podrían contar con elementos que no sean los adecuados para la administración de los Derechos al Cobro.

Factores de riesgo en México y la economía global

La situación económica de México puede afectar al Patrimonio de los Fideicomisos.

El pago de los Derechos al Cobro a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de los Deudores. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica o solvencia de los Deudores podría tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Deudores se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Derechos al Cobro y el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía de México. Los eventos políticos, económicos o sociales adversos que podrían afectar la capacidad de pago de los Derechos al Cobro podrían también afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La crisis financiera mundial puede afectar al Patrimonio de los Fideicomisos.

Durante los últimos años se ha experimentado una crisis financiera en diversos países del mundo. En México, esta crisis financiera ha tenido como consecuencia fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar y otras monedas, el incremento en la inflación, la contracción de la economía, la reducción en la liquidez del sector bancario, la reducción en las remesas enviadas por mexicanos desde el extranjero y el incremento en las tasas de desempleo. No existe seguridad de que la crisis financiera mundial no impactará en mayor medida a México. Un mayor impacto de la crisis financiera mundial podría afectar negativamente al Fideicomitente y podría también afectar negativamente la situación económica o la solvencia de los Deudores y su capacidad de pago de los Derechos al Cobro, lo que también puede afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y su capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Enfermedades pandémicas podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad en México.

Hace unos años, México sufrió un fuerte impacto en su actividad económica, derivado del brote del virus Influenza A subtipo H1N1 conocido como “Influenza Humana”. Actualmente, México y una gran parte del resto del mundo se encuentran recuperando del fuerte impacto que sufrieron en su actividad económica, política y social derivado del brote del coronavirus SARS-CoV-2 causante de la enfermedad COVID-19. No puede asegurarse en qué momento la actual situación sanitaria en México provocada por este coronavirus estará enteramente superada, ni se puede asegurar que no existirán más brotes de otros virus o enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro.

A pesar de las medidas que puedan tomar México u otros países, la falta de control y erradicación del coronavirus SARS-CoV-2 o el surgimiento de nuevos brotes de otras enfermedades pandémicas podrían tener un impacto desfavorable en la situación financiera de México o de otras economías. Dichas enfermedades podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, así como el cierre de establecimientos comerciales y de empresas, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y ello afectar los resultados operativos y financieros del Fideicomitente, lo que, a su vez, podría tener como consecuencia una originación de Derechos al Cobro menos de la esperada y, por tanto, que el Patrimonio de los Fideicomisos no sea suficiente para que el Fiduciario haga frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

No puede asegurarse que, de continuar la situación originada por la enfermedad COVID-19 o el surgimiento de nuevos brotes de otras enfermedades pandémicas, las medidas adoptadas por el Fideicomitente serán suficientes para contener o mitigar sus efectos negativos, o que no se generarán situaciones que pudieran afectar la situación financiera, operativa o legal del Fideicomitente y, en consecuencia, su capacidad para originar Derechos al Cobro o para cumplir con sus obligaciones conforme a los Documentos de la Operación.

La desaceleración en la economía podría afectar de forma negativa la demanda de productos y los resultados de operación del Fideicomitente.

La demanda de productos del Fideicomitente es afectada por las condiciones económicas generales en los mercados en que opera. Como resultado de esto, es previsible que los resultados de operación del Fideicomitente se vean afectados de forma negativa por el presente ciclo a la baja de la economía de México.

La desaceleración de la economía mexicana previsiblemente reducirá la demanda de productos e impactará de forma negativa los resultados de operación del Fideicomitente.

La prolongación de la recesión actual podría continuar afectando de manera adversa los negocios del Fideicomitente y su habilidad para mantener operaciones rentables. En los últimos años, las condiciones económicas en México han aumentado su correlación a las condiciones económicas en los Estados Unidos de América. Por consiguiente, la continua condición económica adversa en los Estados Unidos de América podría tener efectos adversos significativos en la economía mexicana.

Los ciclos a la baja de las economías de México y los Estados Unidos de América pueden exponer al Fideicomitente, y a su cartera de Derechos al Cobro denominada en Dólares, a riesgos de tipo de cambio y tasas de interés y afectar sus resultados de operación y su posibilidad de aumentar capital o pagar deuda. Estos ciclos a la baja también pueden afectar la posibilidad de crecimiento de sus respectivos negocios.

Los recientes cambios en los poderes ejecutivo y legislativo en México y los Estados Unidos de América, y posibles cambios en las políticas de comercio exterior podrían tener un efecto adverso en el mercado.

Los acontecimientos de orden político en México afectan las operaciones del Fideicomitente en forma significativa y, en consecuencia, su capacidad para originar Derechos al Cobro.

No se puede predecir si los posibles cambios en las políticas gubernamentales podrían afectar en forma adversa la situación económica en México o el sector en el que opera el Fideicomitente.

El gobierno federal ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre el Fideicomitente en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y, ocasionalmente, ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Esfuerzos para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera y resultados de operación del Fideicomitente y de los Fideicomisos se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten sus respectivas administraciones, operaciones y régimen impositivo, según corresponda. No se puede garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación del Fideicomitente o de los Fideicomisos, según corresponda.

En México, en septiembre y octubre de 2024 tomaron posesión de sus cargos nuevos titulares del poder ejecutivo y miembros del Congreso. Esta nueva configuración de los poderes ejecutivo y legislativo ha iniciado procesos de cambios significativos en la Constitución Política de México y leyes secundarias, los cuales continúan en proceso de plena implementación. No se puede

predecir el alcance, el impacto o la fecha de estos cambios, una vez que sean totalmente implementados, en los negocios del Fideicomitente y/o en las percepciones de inversionistas y calificadoras. Tampoco se puede otorgar certeza alguna en que otros acontecimientos futuros en el entorno económico y político de México no tendrán un impacto adverso en las actividades, situación financiera, resultados de operación, prospectos futuros, liquidez y/o los precios de mercado y/o la liquidez de los valores del Fideicomitente y de los Fideicomisos, según corresponda.

Asimismo, a inicios de 2025, una nueva administración tomó cargo en los Estados Unidos de América. La posible adopción de políticas comerciales y de otra índole que sean desfavorables para México por dicha administración podría constituir un riesgo adicional para las actividades y negocio del Fideicomitente y de los Fideicomisos. Revisiones al Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, los Estados Unidos de América y Canadá (T-MEC), programada para julio de 2026, impuestos fronterizos, tarifas adicionales o más elevadas y otras medidas y cambios en política, regulación y/o comercio, podrían afectar el comercio entre México y los Estados Unidos de América.

Los cambios en las políticas y los tratados comerciales, la imposición de tarifas a escala global, las percepciones en el sentido de que es posible que ocurran tales cambios y, en general, las futuras decisiones del gobierno de los Estados Unidos de América con respecto a las leyes y políticas en materia de comercio exterior y a las relaciones comerciales con otros países, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana y en el negocio del Fideicomitente y, en consecuencia, en su capacidad para originar Derechos al Cobro.

Reformas fiscales.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que el Fiduciario no puede garantizar que el “Régimen Fiscal Aplicable” descrito en este Prospecto de Colocación y en los Suplementos no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal de los intereses generados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que, como consecuencia de dichas reformas, las actividades de los Fideicomisos se encontraran gravadas o los Tenedores se vieran obligados a pagar impuestos derivados de su tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los mecanismos para el entero de dichos impuestos podrían ser complejos.

Reformas legislativas.

La legislación en México sufre modificaciones constantemente, por lo que el Fiduciario no puede garantizar que la legislación aplicable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en este Prospecto de Colocación o a los participantes de la presente operación no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dichas reformas legislativas adversas podrían afectar la capacidad de pago de los Derechos al Cobro y podrían también afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y, por tanto, la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Otros factores de riesgo de proyecciones a futuro.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente, incluyendo las estimaciones futuras a que se refiere la Sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 3. ESTIMACIONES FUTURAS” del Prospecto de Colocación, 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 histórico de los Derechos al Cobro o activos similares a estos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta Sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto de Colocación. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BIVA como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y de su listado ante la BIVA. Esta información se encuentra a disposición del público en las oficinas de la BIVA, así como en la página de Internet de la BIVA (www.biva.mx) y en la página de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv). Copias de dicha documentación podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud dirigida al Fiduciario, a la atención de David León García o Sheyla García Guerra, en sus oficinas ubicadas en Montes Urales No. 620, piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, teléfonos (55) 5950-4691 y (55) 5401-4301, correos electrónicos dleong@actinver.com.mx y sgarciag@actinver.com.mx.

La persona encargada de las relaciones con los inversionistas por parte del Fideicomitente será Luis Carlos Rodríguez Bautista, con domicilio ubicado en Bajada de las Águilas No. 1240, Colonia Lomas del Valle, C.P. 45129, Zapopan, Jalisco, teléfono (33) 1893-9761, correo electrónico lerodriguez@grupocapem.com, y por parte del Fiduciario serán David León García y Sheyla García Guerra, con domicilio ubicado en Montes Urales No. 620, piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, teléfonos (55) 5950-4691 y (55) 5401-4301, correos electrónicos dleong@actinver.com.mx y sgarciag@actinver.com.mx.

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 Identificado con el Número 6308, 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 BIVA como CAPEMCB 25X, 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 BIVA en la forma y con la periodicidad establecida en el Contrato de Fideicomiso, el Reglamento Interior de la BIVA, 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.

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

Los términos de los Certificados Bursátiles inscritos en el RNV no han sido modificados.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

Patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso constituye un patrimonio separado, independiente y autónomo del patrimonio de CAPEM y está dedicado primordialmente a satisfacer las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios relacionados con la Emisión. El Patrimonio del Fideicomiso no forma parte del patrimonio de la institución bancaria que actúa en carácter de Fiduciario.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se integra por:

- a) La Aportación Inicial que sea realizada por el Fideicomitente en términos de la cláusula 2 del Contrato de Fideicomiso y demás aportaciones que se realicen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- b) Los Derechos al Cobro que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, y que quedarán irrevocablemente afectos a los fines del mismo, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Factoraje y las respectivas Listas Iniciales y Listas Periódicas, previa realización de las notificaciones que, en su caso, se requieran en términos de las leyes aplicables o de los contratos respectivos;
- c) Los derechos fideicomisarios en primer lugar en el Fideicomiso Maestro de Cobranza que le correspondan en términos de dicho fideicomiso, y, consecuentemente, las cantidades en efectivo transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso provenientes del Fideicomiso Maestro de Cobranza;
- d) Los bienes, recursos o valores, en numerario o en especie, que deriven de los bienes y derechos mencionados en los incisos anteriores;
- e) Los recursos que se obtengan mediante la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista;
- f) Los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso;
- g) Los intereses o rendimientos que deriven de las Inversiones Permitidas de los activos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso en los términos que se autorizan en el Contrato de Fideicomiso;

- h) Los derechos y recursos provenientes de cualquier Contrato de Cobertura respecto del cual el Fiduciario sea contraparte, sea designado como beneficiario o cuyos derechos le hubieren sido cedidos;
- i) Cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso y que sean susceptibles de ser aportados al mismo en términos del Contrato de Fideicomiso, incluso por aportaciones futuras al mismo efectuadas por el Fideicomitente, en el entendido de que el Fideicomitente no estará obligado a realizar dichas aportaciones, y
- j) Los demás bienes o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

En términos generales, las características de los Contratos de Crédito que CAPEM celebra con sus Clientes son las siguientes:

1. Los Contratos de Crédito son celebrados con base en los formatos de contrato de crédito previamente aprobados por el Fideicomitente.
2. Los Contratos de Crédito son simples con interés convencional, cuyo objeto es otorgar crédito a los Clientes para la adquisición de activos e inventario, el financiamiento de capital de trabajo, la ampliación de los canales de venta, cubrir gastos corrientes, entre otros.
3. El plazo, la tasa de interés ordinario aplicable, el destino de los recursos del crédito, la mecánica de disposición del crédito, la periodicidad y forma de pago de principal e intereses, los intereses moratorios y las comisiones, entre otras condiciones, se pactan en cada Contrato de Crédito.

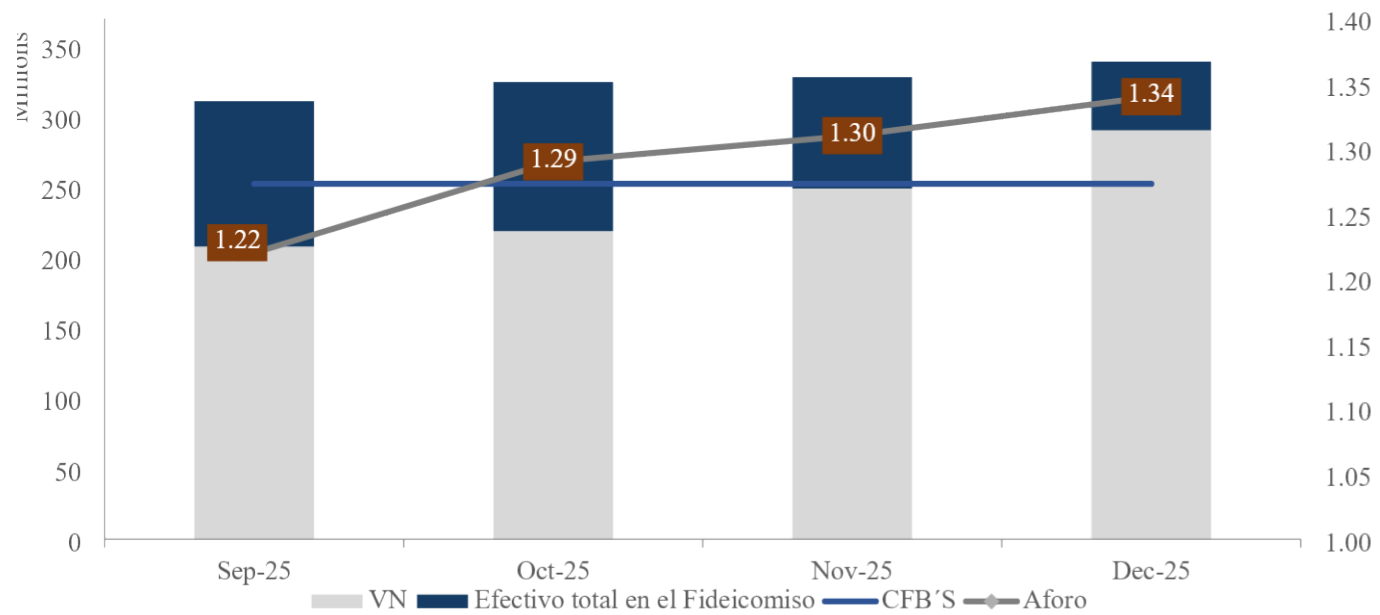
4. El rango de la tasa de interés ordinaria de los Contratos de Crédito va del 17% al 37% anual. El plazo de un Contrato de Crédito puede ser de hasta 60 meses.
5. Con el propósito de garantizar las obligaciones de los Clientes derivadas de los Contratos de Crédito, los Clientes podrán designar obligados solidarios. Asimismo, las obligaciones de los Clientes conforme a los Contratos de Crédito se podrán encontrar garantizadas por una prenda sin transmisión de posesión, una garantía hipotecaria, un fideicomiso de garantía o una garantía líquida.
6. Las causas de vencimiento anticipado de los Contratos de Crédito consisten, en términos generales, en la falta de pago por parte de los Deudores o el incumplimiento por parte de estos de diversas obligaciones a su cargo conforme a los Contratos de Crédito.
7. Los Contratos de Crédito están sujetos a las leyes de México.

A continuación, se muestra el saldo de los Derechos al Cobro Aportados, fondos del Fideicomiso y Nivel de Aforo a la fecha de cierre del ejercicio.

Periodo	NÚMERO Y SALDOS DE LOS CRÉDITOS DURANTE EL PERIODO						
	Créditos		Pagos Vencidos		Pagos por Devengar		Gran Total
	Número de Contratos	Monto Pagos Periódicos	Pagos Periódicos Vencidos	Total Vencido	Pagos Periódicos	Capital por Devengar	
Septiembre	59	\$10,069,137	9	\$522,223	1,208	\$222,217,903	\$222,740,125
Octubre	61	\$11,195,708	15	\$917,298	1,241	\$225,546,894	\$226,464,192
Noviembre	66	\$13,723,356	16	\$634,533	1,409	\$254,156,010	\$254,790,543
Diciembre	67	\$13,152,455	8	\$911,694	1,729	\$292,641,749	\$293,553,442

El monto promedio del saldo vencido se registró en \$746,436.81 (Setecientos cuarenta y seis mil cuatrocientos treinta y seis pesos 81/100 M.N.)

En la siguiente gráfica se muestra, de forma mensual, el Valor Nominal de los Derechos al Cobro Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, el Efectivo total en el Fideicomiso y el Nivel de Aforo a la fecha de cierre del ejercicio.



*Cifras en Moneda Nacional

Desempeño de los activos

En el presente Reporte Anual se incorporan cifras correspondientes al periodo anual del 25 de septiembre al 31 de diciembre 2025, generadas en el curso de las actividades desempeñadas por Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V en su carácter de Administrador Maestro.

Fecha de Corte	9/30/2025	10/31/2025	11/30/2025	12/31/2025
Derechos al Cobro				
No. Contratos al inicio del periodo	59	59	61	66

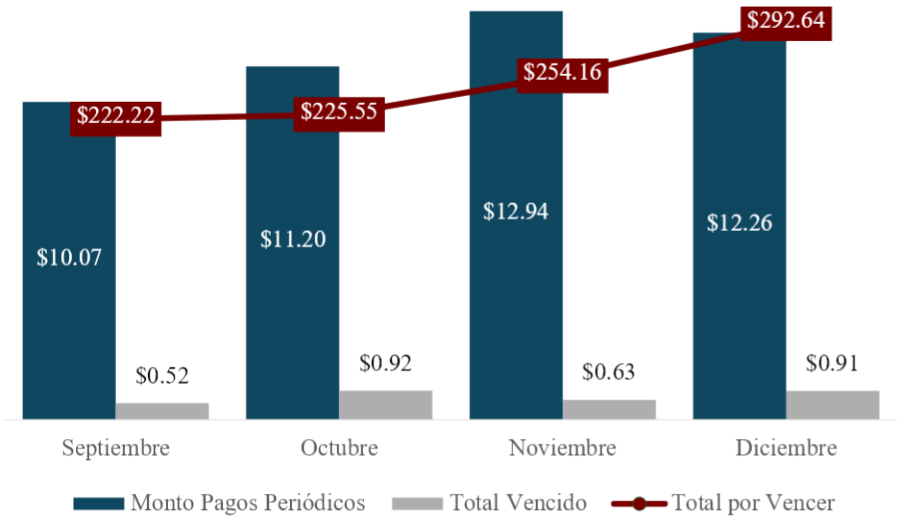
Total de Derechos al Cobro al Inicio del Periodo (VN+Vencido)	\$226,334,268	\$222,740,125	\$226,464,192	\$254,790,543
No de contratos al final del periodo	59	61	66	67
Derechos al Cobro Incorporados(+)	\$-	\$-	\$-	\$-
VN de los Derechos al Cobro incorporados	\$-	\$12,551,998	\$49,285,000	\$54,860,046
No de contratos Incorporados	0	3	9	9
Derechos al Cobro Objeto de Cesión Inversa y/o sustitución(-)	\$-	\$2,699,692	\$14,716,100	\$8,592,956
No de contratos objeto de cesión inversa y/o sustitución	0	1	4	1
Derechos al Cobro Liquidados (-)	\$-	\$-	\$-	0
No de contratos liquidados	0	0	0	7
Derechos al cobro de bajas inelegibles	0	0	0	0
No de contratos de bajas por inelegibilidad	0	0	0	0
Cobranza de Derechos de Cobro Capital (mes inmediato anterior)	0	0	0	\$56,616
Cobranza de Derechos de Cobro Otros (mes inmediato anterior)	0	0	0	\$44,708
Cobranza de Derechos de Cobro (-) Capital	\$1,545,726	\$5,928,649	\$6,185,934	\$6,435,650
Cobranza en transito (-) Capital	\$2,048,417	\$199,590	\$56,616	\$1,068,540
Cobranza de los Derechos al Cobro Objeto de Cesión Inversa y/o sustitución(-)	\$-	\$-	\$-	\$0
Ingresos por Otros Conceptos	\$387,978	\$5,703,587	\$5,811,340	\$4,891,154
Rembolso, cancelaciones y Otros Conceptos (-)	\$-	\$-	\$-	\$-
Total de Derechos al Cobro al Final del Periodo (VN+Vencido)	\$222,740,125	\$226,464,192	\$254,790,543	\$293,553,443
<u>Cuentas y Fondos Después del Fondeo</u>				
Cuenta Concentradora	\$1,933,711.09	\$5,235,364.00	\$4,469,927.94	\$7,500,240.00
Fondo de Mantenimiento	\$543,151.19	\$908,481.00	\$835,403.39	\$1,007,867.00
Fondo de Reserva	\$7,340,298.35	\$7,340,298.00	\$6,549,346.69	\$6,900,755.00
Fondo de Pagos Mensuales	\$2,446,766.12	\$47,140.00	\$41,437.35	\$31,569.00
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	\$91,128,902.82	\$82,998,945.00	\$64,177,162.88	\$28,203,324.00
Fondo General	\$-	9632689	3179838.31	5289460
Fondo de Reserva Contingente	\$-	\$-	\$-	0
	\$103,392,829.57	\$106,162,918.00	\$79,253,117.00	\$48,933,216.00
<u>I. Cálculo de Aforo</u>				
Aforo	1.22	1.29	1.3	1.34
Aforo Inicial	1.25	1.25	1.25	1.25
Aforo Requerido	1.3	1.3	1.3	1.3

Aforo Mínimo requerido	1.2	1.2	1.2	1.2
Contraprestación / Remanentes	\$-	\$-	\$-	\$-

Al cierre del año 2025 el promedio del periodo respecto del número de los de Derechos al Cobro afectados al fideicomiso fue de 63, con un ingreso promedio esperado de pago y rentas mensuales por un total de \$11,616,258.27 (Once millones seiscientos dieciséis mil doscientos cincuenta y ocho pesos 27/100 M.N.) y con un saldo por devengar promedio por la cantidad \$248,640,639.70 (Doscientos cuarenta y ocho millones seiscientos cuarenta mil seiscientos treinta y nueve pesos 07/100 M.N.).

Periodo	NÚMERO Y SALDOS DE LOS CRÉDITOS DURANTE EL PERIODO						
	Créditos		Pagos Vencidos		Pagos por Devengar		Gran Total
	Número de Contratos	Monto Pagos Periódicos	Pagos Periódicos Vencidos	Total Vencido	Pagos Periódicos	Capital por Devengar	
Septiembre	59	\$10,069,137	9	\$522,223	1,208	\$222,217,903	\$222,740,125
Octubre	61	\$11,195,708	15	\$917,298	1,241	\$225,546,894	\$226,464,192
Noviembre	66	\$13,723,356	16	\$634,533	1,409	\$254,156,010	\$254,790,543
Diciembre	67	\$13,152,455	8	\$911,694	1,729	\$292,641,749	\$293,553,442

El monto promedio del saldo vencido se registró en \$746,436.81 (Setecientos cuarenta y seis mil cuatrocientos treinta y seis pesos 81/100 M.N.)



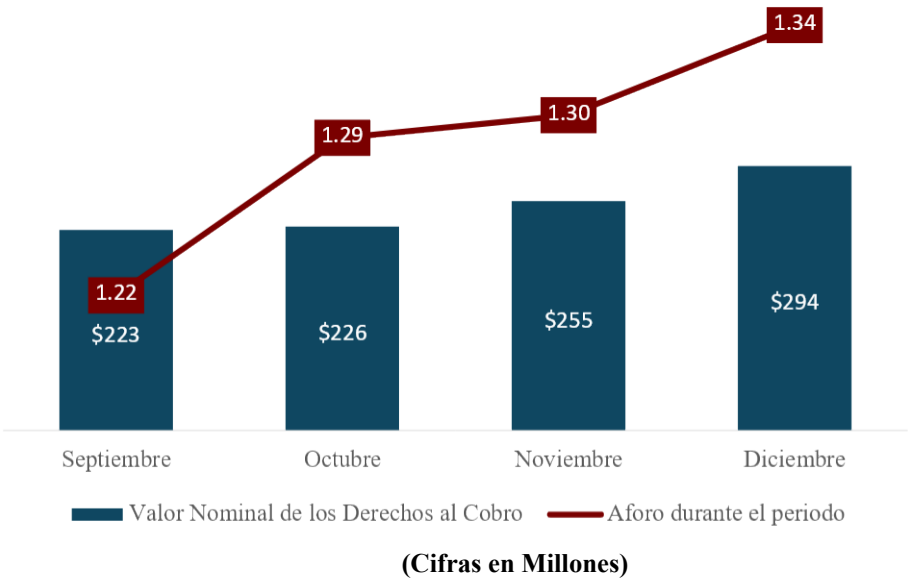
Comparativo Anual Pagos periódicos, vencido y valor por vencer (Millones)

El Valor Nominal de los Derechos al Cobro aportados al Patrimonio del Fideicomiso al cierre del periodo registró fluctuaciones dentro del rango establecido para el cálculo del Aforo manteniendo un saldo promedio de \$249,387,076.00 (Doscientos cuarenta y

nueve millones trescientos ochenta y siete mil setenta y seis pesos 00/100 M.N.). Durante 2025 el Aforo se mantuvo en promedio en 1.29 por arriba del Aforo Mínimo estipulado para la Emisión de 1.20, considerando la etapa temprana de la emisión es muy importante resaltar que el Aforo promedio está muy cercano al Aforo Requerido de la Emisión 1.30

Periodo	Valor Nominal de los Derechos al Cobro	Aforo durante el periodo
Septiembre	\$222,740,125	1.22
Octubre	\$226,464,192	1.29
Noviembre	\$254,790,543	1.3
Diciembre	\$293,553,443	1.34

Comportamiento VN de los Derechos al cobro & Aforo

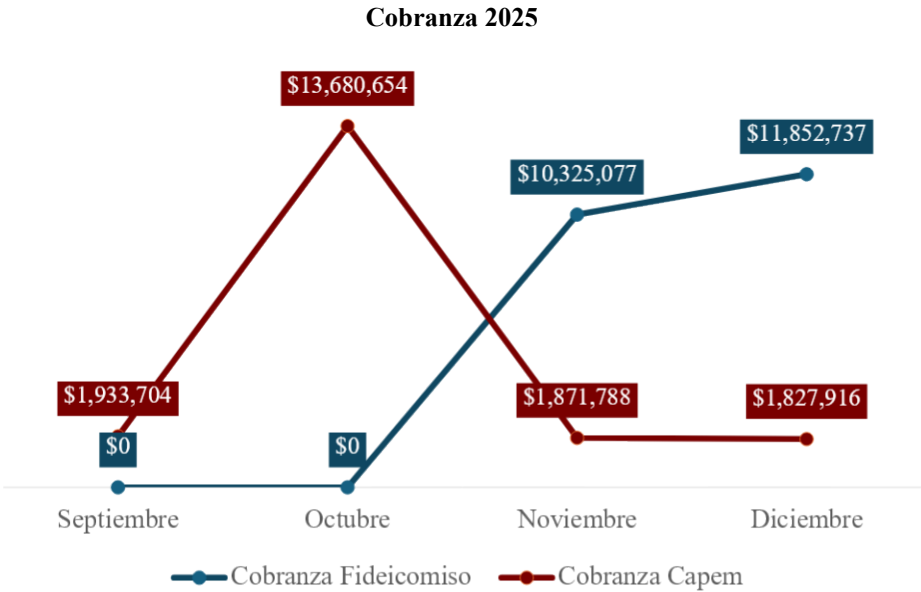


Ingresos cuentas y fondos del Fideicomiso:

Al cierre del año 2025 se presenta una Cobranza en el Fideicomiso por un total de \$44,355,629 pesos (cuarenta y cuatro millones trescientos cincuenta y cinco mil seiscientos veintinueve pesos M.N.), mostrándose un incremento significativo en el registro de cobranza en las Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza.

Periodo	Cobranza recibida en la Cuenta Concentradora en el periodo		
	Cobranza Fideicomiso	Cobranza Capem	Total
Septiembre	\$0	\$1,933,704	\$1,933,704

Octubre	\$0	\$13,680,654	\$13,680,654
Noviembre	\$10,325,077	\$1,871,788	\$12,196,864
Diciembre	\$10,646,704	\$781,424	\$11,428,128
Cifras en pesos	\$20,971,780.46	\$18,267,569.06	\$39,239,349.52



Durante el periodo se registraron movimientos de incorporaciones y desincorporaciones de Contratos de Crédito al Fideicomiso como se muestra a continuación:

Incorporaciones Desincorporaciones		Contratos	Vencido		POR DEVENGAR		Gran Total
			Número	Total Vencido	Número	Valor Nominal	
Octubre	Incorporación	3	0	\$0.00	100	\$12,551,998.33	\$12,551,998
	Desincorporación	1	0	\$0.00	9	\$2,699,692.16	\$2,699,692
Noviembre	Incorporación	9	0	\$0.00	330	\$49,285,000.48	\$49,285,000
	Desincorporación	4	10	\$933,836.76	137	\$13,782,263.27	\$14,716,100
Diciembre	Incorporación	9	0	\$0.00	286	\$54,860,046.01	\$54,860,046
	Desincorporación	1	0	\$0.00	1	\$8,592,956.07	\$8,592,956
2025	Incorporación	21	0	\$0.00	716	\$116,697,045	\$116,697,044.82
	Desincorporación	6	10	\$933,836.76	147	\$25,074,912	\$26,008,748.26
Neto		15	-10	\$933,836.76	569	\$91,622,133	\$90,688,297

Incorporaciones Desincorporaciones		Contratos	Vencido		POR DEVENGAR		Gran Total
			Número	Total Vencido	Número	Valor Nominal	
2025	Incorporación	21	0	\$0.00	716	\$116,697,045	\$116,697,044.82
	Desincorporación	6	10	\$933,836.76	147	\$25,074,912	\$26,008,748.26
Neto		15	-10	- \$933,836.76	569	\$91,622,133	\$90,688,297

La incorporación de 21 contratos con un saldo de \$116,697,044.82 (Ciento dieciséis millones seiscientos noventa y siete mil cuarenta y cuatro pesos 82/100 M.N.) permitió la instrucción de pago de la Contraprestación por la Transmisión de Nuevos Derechos al Cobro por un total de \$86,678,298.19 (Ochenta y seis millones seiscientos setenta y ocho mil doscientos noventa y ocho pesos 19/100 M.N.)

Total al Cierre 2025	Incorporación	21
	VN de los contratos que se incorporan	\$116,697,044.82
	Pago de Contraprestación Total	\$86,678,298.19

MOROSIDAD AL FINAL DEL PERIODO									
Valor nominal de los Derechos al Cobro agrupados por su morosidad	Cero cuotas Vencidas	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 120 días	121 a 150 días	151 a 180 días	181+ días	En Proceso Judicial
Septiembre	\$222,217,903	\$97,245	\$424,978	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Octubre	\$225,546,894	\$48,264	\$231,567	\$637,467	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Noviembre	\$254,156,010	\$168,402	\$309,933	\$156,198	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Diciembre	\$292,641,749	\$557,335	\$130,476	\$223,882	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Número de los Derechos al Cobro agrupados por su morosidad	Cero cuotas Vencidas	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 120 días	121 a 150 días	151 a 180 días	181+ días	En Proceso Judicial
Septiembre	56	2	1	0	0	0	0	0	0
Octubre	55	3	2	1	0	0	0	0	0
Noviembre	60	2	3	1	0	0	0	0	0
Diciembre	63	2	1	1	0	0	0	0	0

Al cierre del ejercicio 2025, no existen Derechos al Cobro Transmitidos que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Conforme a las políticas del Fideicomiso, un Derecho al Cobro que pasa de la etapa de cobranza regular a proceso judicial, administrativo o arbitral cuando, tras agotar las gestiones de cobranza ordinaria, el deudor incurre en incumplimiento reiterado sin alcanzar un acuerdo de pago, momento en el cual se evalúa proceder conforme a los mecanismos legales aplicables.

Adicionalmente, se informa que el Registro Único de Garantía Mobiliarias se mantuvo actualizado conforme al registro de los Derechos al Cobro aportados al Fideicomiso

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La composición de la cartera está dentro de los parámetros de los Requisitos de Elegibilidad como se muestra en los siguientes cuadros.

Límite Máximo de Concentración por Cliente.- Que la suma del Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos, que constituyan Derechos al Cobro Elegibles, a cargo del Cliente del Derecho al Cobro de que se trate no represente más del 4% (cuatro por ciento) del Valor del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido de que: (a) los 5 (cinco) Clientes con mayor concentración de Derechos al Cobro Transmitidos, que constituyan Derechos al Cobro Elegibles, no podrán representar, en conjunto, más del 18% (dieciocho por ciento) del Valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) los 10 (diez) Clientes con mayor concentración de Derechos al Cobro Transmitidos, que constituyan Derechos al Cobro Elegibles, no podrán representar, en conjunto, más del 35% (treinta y cinco por ciento) del Valor del Patrimonio del Fideicomiso, y (c) en caso de que se rebase cualquiera de dichos porcentajes, únicamente se tomará en cuenta como elegible el monto que no rebase el porcentaje respectivo;

2025

Cliente	Nominal	Monto que rebasa
Cliente 1	\$15,880,435.97	\$2,180,969.63
Cliente 2	\$13,642,089.30	
Cliente 3	\$13,405,509.01	
Cliente 4	\$10,918,088.52	
Cliente 5	\$10,767,282.02	
Cliente 6	\$10,629,049.60	
Cliente 7	\$10,232,000.00	
Cliente 8	\$10,232,000.00	
Cliente 9	\$10,232,000.00	
Cliente 10	\$10,124,000.00	

Cifras en pesos

El cuadro anterior muestra los diez clientes con el mayor Valor Nominal, del cual se desprende que sólo un cliente rebasa el monto permitido al cierre del 31 de diciembre 2025.

Si consideramos los grupos de clientes sólo el Grupo de los 5 Clientes principales rebasaría el monto permitido al cierre del 31 de diciembre 2025 como se muestra en el siguiente cuadro.

2025

Grupo	Nominal	Monto que rebasa
5 Clientes	\$64,613,404.83	\$2,180,969.63
10 Clientes	\$116,062,454.42	\$0.00

Cifras en pesos

Límite Máximo de Concentración de Grupo Industrial. Que la suma del Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos, que constituyan Derechos al Cobro Elegibles, a cargo de Deudores que pertenezcan al mismo Grupo Industrial no represente más del 25% (veinticinco por ciento) del Valor Nominal total de los Derechos al Cobro Transmitidos, en el entendido de que, en caso de que se rebase dicho porcentaje, únicamente se tomará en cuenta como elegible el monto que no lo rebase.

A continuación, se muestra la tabla de los principales Grupos Industriales de donde se muestra que ninguna industria rebasa del límite del 25%

2025

Grupo Industrial	Valor Nominal	Concentración %
Servicios relacionados con la intermediación crediticia no bursátil	\$30,215,194.21	10.29%
División de terrenos y construcción de obras de urbanización	\$29,522,525.27	10.06%
Comercio al por mayor de productos farmacéuticos	\$17,351,328.14	5.91%

Límite por tipo de Contrato. Como se muestra al cierre del 2025 la suma del Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos, que constituyan Derechos al Cobro Elegibles, derivados de: (a) Créditos Bullet, y (b) Créditos con Periodo de Gracia que, en la fecha de cálculo, tengan más de 3 (tres) meses restantes de periodo de gracia, no representan más del 15% (quince por ciento) del Valor del Patrimonio del Fideicomiso, cumpliendo así con el límite establecido.

2025

Tipo de contrato	Valor Nominal	15% Valor de Patrimonio
Bullet y Gracia>3m	\$36,742,298.73	\$51,372,998.76

Límite de Concentración por entidad federativa. Como se desprende de la siguiente tabla la suma del Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos, que constituyan Derechos al Cobro Elegibles, a cargo de los Clientes cuyas oficinas principales se encuentren ubicadas en una misma entidad federativa de México (con excepción de Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México, respecto de los cuales no será aplicable este límite de concentración), no represente más del 20% (veinte por ciento) del Valor Nominal total de los Derechos al Cobro Transmitidos.

2025

Entidad	Valor Nominal	Concentración %
Sonora	\$17,644,992.49	6.01%
Chihuahua	\$11,602,207.35	3.95%
Sinaloa	\$11,348,873.48	3.87%
Guadalajara	\$10,645,904.19	3.63%
Guanajuato	\$10,000,000.00	3.41%
Coahuila	\$8,975,355.94	3.06%
Campeche	\$6,309,701.63	2.15%
Yucatán	\$5,643,252.85	1.92%
Nuevo León	\$4,901,004.21	1.67%
San Luis Potosí	\$38,447.83	0.01%

Variación en saldo y en número de activos

El siguiente cuadro se muestra la variación del Valor Nominal de los Derechos al Cobro que han sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, por Grupo Olinx S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R. al Patrimonio del Fideicomiso. En 2025, el incremento promedio de los Derechos al Cobro Vigentes durante el periodo fue del 4.34% y el incremento de la cartera inicial respecto al cierre fue del 31.79%.

Periodo	Valor nominal de los Derechos al Cobro Vigentes al final del periodo	Valor nominal de los Derechos al Cobro Vencidos al final del periodo	Valor nominal de los Derechos al Cobro al final del periodo	Número de Derechos al Cobro Vigentes al final del periodo	Número de Derechos al Cobro Vencidos al final del periodo	Número de Derechos al Cobro al final del periodo
---------	--	--	---	---	---	--

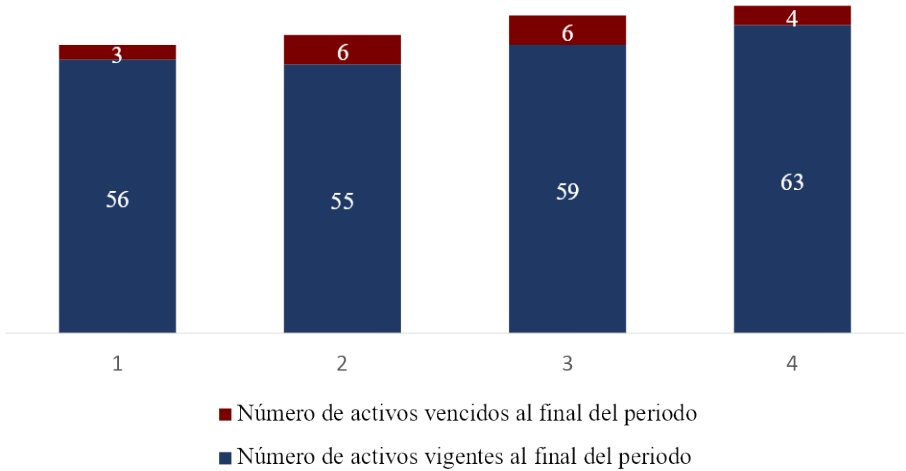
Septiembre	\$222,217,903	\$522,223	\$222,740,126	56	3	59
Octubre	\$225,546,894	\$917,298	\$226,464,192	55	6	61
Noviembre	\$254,156,010	\$634,533	\$254,790,543	60	6	66
Diciembre	\$292,641,749	\$911,694	\$293,553,443	63	4	67

*Cifras en Moneda Nacional

Valor Nominal de los Derechos al Cobro CAPEMCB 25X



*Cifras en millones de pesos



El efectivo en el Fideicomiso al cierre de 2025 se registró en \$48,933,215.94 (Cuarenta y ocho millones novecientos treinta y tres mil doscientos quince pesos 94/100 M.N.).

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 por número de Derechos al Cobro aportados al Patrimonio del Fideicomiso al corte de diciembre de 2025:

MOROSIDAD AL FINAL DEL PERIODO									
Valor nominal de los Derechos al Cobro agrupados por su morosidad	Cero cuotas Vencidas	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 120 días	121 a 150 días	151 a 180 días	181+ días	En Proceso Judicial
Septiembre	\$222,217,903	\$97,245	\$424,978	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Octubre	\$225,546,894	\$48,264	\$231,567	\$637,467	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Noviembre	\$254,156,010	\$168,402	\$309,933	\$156,198	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Diciembre	\$292,641,749	\$557,335	\$130,476	\$223,882	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Número de los Derechos al Cobro agrupados por su morosidad	Cero cuotas Vencidas	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 120 días	121 a 150 días	151 a 180 días	181+ días	En Proceso Judicial
Septiembre	56	2	1	0	0	0	0	0	0
Octubre	55	3	2	1	0	0	0	0	0
Noviembre	60	2	3	1	0	0	0	0	0
Diciembre	63	2	1	1	0	0	0	0	0

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

Con fecha 25 de septiembre de 2025 se emitió la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de Pizarra *CAPEMCB 25X*, por \$252,533,200.00 (doscientos cincuenta y dos millones quinientos treinta y tres mil doscientos Pesos 00/100 M.N.), representados por 2,525,332.00 (dos millones quinientos veinticinco mil trescientos treinta y dos) de Certificados Bursátiles, con valor nominal de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

CAPEMCB 25X

Calificadora	Calificación Inicial	Fecha de Calificación Inicial	Calificación Actual	Fecha de Calificación Actual
HR Ratings	AAA(E)	26-may-25	AAA(E)	13-nov-25
Moody's	AAA.mx.(sf)	29-may-25	AAA.mx.(sf)	17-dic-25

Desempeño de los valores emitidos

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 CAPEMCB 25X correspondientes al período reportado:

Número de Cupón	Fecha de Pago	Tasa de Interés	Importe de Intereses
1	27/10/2025	10.69%	\$2,399,627
2	25/11/2025	10.52%	\$2,140,079
3	26/12/2025	10.38%	\$2,257,226

Información relevante del periodo

INFORMACIÓN RELEVANTE RESPECTO A LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN

- I. Con fecha 17 de septiembre de 2025, 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 Masari, Casa de Bolsa, S.A., o sus sustitutos, causahabientes o cesionarios, en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración, y pago identificado con el número 6308, con el objeto de, entre ellos, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.
- II. Con fecha 25 de septiembre de 2025, 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 Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V., en su carácter de prestador de servicios, comisionista, agente de cálculo y administrador maestro de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración
- III. Con fecha 25 de septiembre de 2025, 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

- IV. Con fecha 25 de septiembre de 2025, Grupo Olinx, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. como Factorado, y el Fiduciario, como Factorante, celebraron el Contrato de Factoraje.
- V. Con fecha 22 de septiembre de 2025, el Fiduciario obtuvo: (i) la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para llevar a cabo la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el Registro Nacional de Valores, bajo la modalidad de un programa de colocación con carácter revolvente, en el que se prevé la posibilidad de realizar emisiones, ofertas públicas y colocaciones de certificados bursátiles fiduciarios, en forma sucesiva, por un monto total de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, así como la divulgación de los documentos correspondientes a la primera emisión y oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del Programa, según consta en el oficio No. 153/1726/2025, y (ii) la opinión favorable de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. para que los certificados bursátiles fiduciarios que sean emitidos al amparo del Programa sean listados en el listado correspondiente de la Bolsa.

EVENTOS RELEVANTES DE LA EMISORA

29 de abril de 2026.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 6308 (clave de pizarra: CAPEMCB 25X), 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.

EVENTOS RELEVANTES DE LA CALIFICADORA

13 de noviembre de 2025

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión con clave de pizarra

CAPEMCB 25X por un monto de P\$252.5m tras conocer sus características finales.

La ratificación de la calificación para la Emisión con clave de pizarra CAPEMCB 25X que el Fideicomiso 6308 puso en circulación por un monto de P\$252.5 millones (m) con Grupo CAPEM como Fideicomitente se sustenta en una Mora Máxima (MM) de 28.8% que soporta la Emisión en un escenario de estrés y una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 5.6%, lo que resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 5.1 veces (x) (vs. 29.0%, 5.6% y 5.2x en el análisis anterior). Asimismo, las versiones firmadas de los documentos legales mantienen las características observadas en el análisis anterior, excepto por la reducción en el monto de principal de la Emisión, el cual se ubicó en P\$252.5m (vs. P\$400.0m en el análisis anterior). La Emisión considera las siguientes mejoras crediticias: Aforo Mínimo de 1.20x, Aforo Requerido de 1.30x, Aforo Inicial de 1.25x, trigger de amortización acelerada de Aforo Mínimo, Fondo de Mantenimiento constituido con 3/12 del monto total proyectado anual de los gastos de mantenimiento, posteriormente constituido cada mes con 1/12 de los gastos anuales hasta llegar al monto anual, así como un Fondo de Reserva con el efectivo para cubrir tres Fechas de Pago de intereses y un Fondo de Pagos Mensuales con el efectivo para cubrir una Fecha de Pago de intereses ordinarios y moratorios vencidos. Por otro lado, para la Emisión se realizó la contratación de un cap con un strike de 11.0%, con un valor nocional equivalente y un plazo de vencimiento similar a la Emisión. Adicionalmente, se cuenta con la participación de un Administrador Maestro, el cual es el encargado de realizar el reporte y auditoría de los Derechos de Cobro por Ceder y la revisión de los límites de concentración establecidos en la documentación legal.

17 de diciembre de 2025

Moody's Local México afirma calificación de AAA.mx(sf) a la emisión CAPEMCB 25X patrocinada por Capem

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") afirmó el 17 de diciembre de 2025 la calificación de AAA.mx (sf) a los certificados bursátiles fiduciarios respaldados por activos (ABS, por sus siglas en inglés) CAPEMCB 25X. Los certificados fueron emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que actúa únicamente en su calidad de fiduciario para esta transacción

EVENTOS RELEVANTES DEL REPRESENTANTE COMUN

04 de noviembre de 2025.

Comunicado de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, Dirección

Fiduciaria en su carácter de Fiduciario.

Banco Multiva informó que, con autorización de las autoridades, asumió desde el 2 de septiembre de 2025 el negocio fiduciario de CIBanco, incluyendo todos los derechos y obligaciones, garantizando la continuidad operativa de los fideicomisos sin cambios en poderes, domicilio o contactos.

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

No aplica.

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación, se describe Información Financiera al cierre del período reportado 2025.

Balance y resultados del fideicomiso

ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	Nota	2025
Activo		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4a y 5a	\$ 48,725
Instrumentos financieros derivados		206
Total activos corrientes:		48,931
Activos no corrientes:		
Derechos al cobro, neto	5b	240,197
Total del activo		\$ 289,128
Pasivo y patrimonio		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	5c	\$ 364
Activos netos atribuibles al fideicomitente	3e	48,931
Total pasivo a corto plazo		49,295
Pasivo a largo plazo:		
Activos netos atribuibles a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios	5c	239,833
Total pasivo a largo plazo		239,833
Patrimonio		
Patrimonio		-
Resultado del ejercicio		-
Total del pasivo		\$ 289,128

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

			Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025
	Nota		
Intereses ganados en inversiones	4b	\$	606
Gastos por intereses provenientes del pasivo bursátil	5c		(7,161)
Margen financiero			(6,555)
Gastos de colocación			(772)
Gastos Financieros – Valuación de instrumentos financieros derivados			(134)
Gastos de administración			(264)
Resultado antes de reembolso de gastos por el Fideicomitente			(7,725)
Ingreso por reembolso de gastos por el Fideicomitente			7,319
Resultado neto			(406)
Otros resultados integrales			
Efecto costo amortizado			406
			406

Resultado neto e integral del periodo

\$ -

Origen y aplicación de recursos

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,

GRUPO FINANCIERO ACTINVER)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

		Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025
Aportación inicial de los derechos de cobro	\$	-
Reembolso al Fideicomitente del efectivo obtenido en la bursatilización		-
Resultado del ejercicio		-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$	-

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

		Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025
Resultado neto e integral del periodo	\$	-
Actividades de operación		
Aportaciones del Fideicomitente		39,239
Entregas del Fideicomitente		(223,186)
Gastos de administración		(604)

Pagos por gastos de emisión de pasivos bursátiles	(13,066)
Intereses ganados en inversiones	606
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(197,011)
Actividades de financiamiento	
Cobro de recursos obtenidos por emisión de certificados bursátiles fiduciarios	252,533
Pagos por amortización de principal de certificados bursátiles fiduciarios	-
Pago de intereses a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios	(6,797)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	245,736
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	48,725
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 48,725

La disminución de activos y pasivos, refleja una reducción en la actividad financiera del fideicomiso. La estabilidad en resultados netos da un indicativo de una gestión eficiente de reembolsos y gastos.

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.

	9/30/2025	10/31/2025	11/30/2025	12/31/2025
Cuenta Concentradora	\$1,933,711.09	\$5,235,364.00	\$4,469,927.94	\$7,500,240.00
Fondo de Mantenimiento	\$543,151.19	\$908,481.00	\$835,403.39	\$1,007,867.00
Fondo de Reserva	\$7,340,298.35	\$7,340,298.00	\$6,549,346.69	\$6,900,755.00
Fondo de Pagos Mensuales	\$2,446,766.12	\$47,140.00	\$41,437.35	\$31,569.00
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	\$91,128,902.82	\$82,998,945.00	\$64,177,162.88	\$28,203,324.00
Fondo General	\$-	\$9,632,689	\$3,179,838.31	\$5,289,460
Fondo de Reserva Contingente	\$-	\$-	\$-	0
	\$103,392,829.57	\$106,162,918.00	\$79,253,117.00	\$48,933,216.00

Índices y razones financieras

*Razones Financieras

Periodo		2025
Razón circulante	Activo corriente / Pasivo a corto plazo	0.99
Endeudamiento total	Pasivo total / Activo total	1
Pasivo a largo plazo / Activo total	Pasivo LP / Activo total	0.83
Margen neto	Resultado neto / Ingresos financieros	-45%

En conjunto, las razones financieras del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago Número 6308 reflejan una estructura financiera consistente con la naturaleza de un fideicomiso de bursatilización en su periodo inicial de operación. La liquidez se mantiene en niveles ajustados pero suficientes para atender las obligaciones de corto plazo conforme a la prelación de pagos establecida; el apalancamiento es elevado y total, lo cual es esperado y estructural, dado que el Fideicomiso no cuenta con patrimonio contable y sus activos están financiados íntegramente con pasivos bursátiles.

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:

	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
*Razón de Aforo	1.22	1.29	1.3	1.34

***Razón de Aforo:** significa, en cualquier fecha, el resultado de dividir: (a) la suma de: (i) el Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos que en dicha fecha sean Derechos al Cobro Elegibles, más (ii) el efectivo disponible en el Patrimonio del Fideicomiso, menos (iii) las cantidades depositadas en el Fondo de Pagos Mensuales en dicha fecha, entre (b) el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en dicha fecha.

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:

	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
*Razón de Efectivo a Patrimonio del Fideicomiso:	0.32x	0.32x	0.24x	0.14x

***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.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso desde el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2025, fueron auditados por BT CDMX, S.C.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

No aplica

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el periodo comprendido al 31 de diciembre de 2025, no se celebraron Asambleas de Tenedores.

[431000-NBIS1] Personas responsables

[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:



Estados Financieros (Dictaminados)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)**

Estados Financieros

Por el período comprendido del
17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución)
al 31 de diciembre de 2025
Con el Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
DIVISIÓN FIDUCIARIA)

CONTENIDO

	Página (s)
Informe de los auditores independientes	1-5
<u>ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS:</u>	
Estado de situación financiera	6
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-23

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN ADMINISTRACIÓN Y PAGO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 6308 BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Administración y Pago Identificado con el Número 6308 de BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que corresponden al 31 de diciembre de 2025, el estado resultado, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como, las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Administración y Pago Identificado con el Número (en lo sucesivo, el Fideicomiso), al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Administración del fideicomiso, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de la

adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos.

Para cada asunto clave de la auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría. Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

Valuación de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados y a costo amortizado

El Fideicomiso mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, los cuales representan aproximadamente el 17% del total del activo que se muestra en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025. Consistente con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), el Fideicomiso utiliza modelos de valuación para determinar el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Por otro lado, el fideicomiso mantiene activos financieros a costo amortizado, los cuales representan aproximadamente el 83% del total del activo, así como pasivo financiero a costo amortizado que representa aproximadamente el 100% del pasivo a largo plazo del fideicomiso. Consideramos como un asunto clave de la auditoría esta área, debido a la complejidad de los modelos de valuación y al uso de supuestos para la determinación del valor razonable, como lo son la tasa efectiva y los datos de instrumentos comparables, los cuales requieren un alto nivel del juicio de la Administración para su determinación.

¿Cómo respondimos al asunto clave de la auditoría?

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2025, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones. También evaluamos los supuestos claves considerados en la determinación del valor razonable de las inversiones, y los costos amortizados del activo y pasivo financiero. Comparamos los supuestos de la valuación de las inversiones contra los registros contables del Fideicomiso al cierre del año.

Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la valuación de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

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

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

Responsabilidad del auditor

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros de la Entidad correspondientes a este ejercicio no incluyen un año comparativo considerando que la constitución de la Entidad fue el 17 de septiembre de 2025. De igual manera, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo que se incluyen son los correspondientes al periodo del 17 de septiembre de 2025 al 31 de diciembre de 2025 debido a lo comentado previamente.

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.

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”.

BT CDMX, S.C.
Firma Miembro Independiente de
Baker Tilly International



C.P.C. Pedro Javier Luna Rodríguez
Socio

Zapopan, Jalisco, a 29 de abril de 2026

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)
(NOTAS 1, 2 Y 3)**

	Nota	2025
Activo		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4a y 5a	\$ 48,725
Instrumentos financieros derivados		206
Total activos corrientes:		48,931
Activos no corrientes:		
Derechos al cobro, neto	5b	240,197
Total del activo		\$ 289,128
Pasivo y patrimonio		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	5c	\$ 364
Activos netos atribuibles al fideicomitente	3e	48,931
Total pasivo a corto plazo		49,295
Pasivo a largo plazo:		
Activos netos atribuibles a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios	5c	239,833
Total pasivo a largo plazo		239,833
Patrimonio		
Patrimonio		-
Resultado del ejercicio		-
Total del pasivo		\$ 289,128

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)
(NOTAS 1, 2 Y 3)

	Nota	Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025
Intereses ganados en inversiones	4b	\$ 606
Gastos por intereses provenientes del pasivo bursátil	5c	(7,161)
Margen financiero		(6,555)
Gastos de colocación		(772)
Gastos Financieros – Valuación de instrumentos financieros derivados		(134)
Gastos de administración		(264)
Resultado antes de reembolso de gastos por el Fideicomitente		(7,725)
Ingreso por reembolso de gastos por el Fideicomitente		7,319
Resultado neto		(406)
Otros resultados integrales		
Efecto costo amortizado		406
		406
Resultado neto e integral del periodo		\$ -

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)
(NOTAS 1, 2 Y 3)

	Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025
Aportación inicial de los derechos de cobro	\$ -
Reembolso al Fideicomitente del efectivo obtenido en la bursatilización	-
Resultado del ejercicio	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ -

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)
(NOTAS 1, 2 Y 3)**

	Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025
Resultado neto e integral del periodo	\$ -
Actividades de operación	
Aportaciones del Fideicomitente	39,239
Entregas del Fideicomitente	(223,186)
Gastos de administración	(604)
Pagos por gastos de emisión de pasivos bursátiles	(13,066)
Intereses ganados en inversiones	606
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(197,011)
Actividades de financiamiento	
Cobro de recursos obtenidos por emisión de certificados bursátiles fiduciarios	252,533
Pagos por amortización de principal de certificados bursátiles fiduciarios	-
Pago de intereses a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios	(6,797)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	245,736
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	48,725
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 48,725

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚMERO 6308
(BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS, EXCEPTO CUANDO
SE INDIQUE OTRA DENOMINACIÓN)**

NOTA 1.- ACTIVIDAD Y FINES DEL FIDEICOMISO Y AUTORIZACIÓN DE EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Actividad y fines del fideicomiso

- Constitución y emisión de certificados bursátiles

El 17 de septiembre de 2025, se celebró el contrato del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6308 (el Fideicomiso y el Contrato del Fideicomiso, según sea aplicable), respecto al Programa para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por monto revolvente total autorizado de \$2,000,000 (el Programa) entre Banco Actinver, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple (el Fiduciario); Grupo Olinx, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, en calidad de Fideicomitente, Fideicomisario en segundo lugar y Administrador (Olinx o el Fideicomitente); y Masari Casa de Bolsa, S.A., en calidad de Representante Común (el Representante Común). Con base en dicho Programa, el 23 de septiembre de 2025, se llevó a cabo la oferta pública en emisión primaria nacional (la Primera Emisión), con clave de pizarra CAPEMCB 25X, de 2,525,332 de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF), con valor nominal de \$100 pesos cada uno y por un monto de emisión de \$252,533 con un plazo legal de 1,642 días, equivalentes a 5 años, contados a partir de la fecha de la Primera Emisión.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Guillermo González Camarena 1200, pisos 2 y 6, Centro de Ciudad Santa Fe, Ciudad de México.

- Actividad y fines del Fideicomiso

El Fideicomitente destina irrevocablemente el patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Fiduciario, a la realización de los fines establecidos a continuación y encomienda al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento.

Los principales fines del Fideicomiso son, entre otros, que el Fiduciario:

- (i) Mantenga la propiedad fiduciaria y la titularidad de los Derechos al Cobro Transmitidos (Derechos al Cobro) y de los demás bienes, derechos y obligaciones que actualmente, o en un futuro, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso, de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones de dicho contrato;
- (ii) Lleve a cabo la Emisión de los CBF y, en su caso, Reaperturas al amparo del Programa, de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba por parte del Comité de Emisión;

- (iii) Reciba la totalidad de los recursos que se obtengan como producto de cada Emisión, o Reapertura, y colocación de los CBF y aplique los recursos de las emisiones de los CBF conforme a lo señalado en el Contrato del Fideicomiso;
- (iv) Constituya y mantenga las Cuentas del Fideicomiso y los Fondos del Fideicomiso;
- (v) Que, de acuerdo con el orden de prelación establecido en el Contrato del Fideicomiso, el Fiduciario pague, única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, en las fechas y dentro de los plazos que al efecto se señalen en el Título respectivo, los intereses que se devenguen, así como el valor nominal, primas, en su caso, y otras cantidades pagaderas conforme a los CBF y los demás documentos relacionados con cada Emisión; y
- (vi) En general, que el fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación y las leyes aplicables.

El objeto de la Primera Emisión es obtener recursos financieros mediante su oferta pública, los cuales están respaldados por Derechos al Cobro y otros activos transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso. Estos recursos se utilizarán para pagar la deuda existente del Fideicomiso emisor y para financiar nuevas operaciones de crédito y arrendamiento, asegurando así la liquidez y solvencia del Fideicomiso.

Adicionalmente, los recursos provenientes de las Emisiones se utilizan para pagar: (i) los gastos de emisión relativos; (ii) constituir reservas de intereses; y (iii) gastos de mantenimiento de las Emisiones. Parte de los recursos netos generados con las Emisiones se utilizarán para constituir el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro que se utilizará durante el periodo de revolvencia para generar nueva cartera de crédito.

El Fideicomitente genera nuevos contratos de crédito, y durante la revolvencia y mediante un contrato de factoraje, los cede al Fideicomiso emisor a cambio de una contraprestación. Diariamente: (i) se reciben pagos recurrentes de los clientes en directo al Fideicomiso antes de adquirir nuevos Derechos de Cobro derivados de los nuevos contratos de crédito originados por el Fideicomiso; (ii) se restituyen reservas; y (iii) se realizan los pagos de los gastos de mantenimiento.

La amortización de los CBF se llevará a cabo durante la vigencia de las Emisiones en cada Fecha de Pago conforme al calendario que se indica en el Título correspondiente del Contrato del Fideicomiso y que se reproduce en el Suplemento, en el entendido que en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un día hábil, el pago se realizará el día hábil inmediato posterior.

Cuando se indique que el Fideicomiso sea sujeto activo o pasivo de un determinado acto, derecho u obligación, deberá entenderse que el sujeto activo o pasivo del acto, derecho u obligación de que se trate es el Fiduciario, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y hasta donde base y alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

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.

c) Autorización de emisión de estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión y publicación el 29 de abril de 2026, por Maria Elena Martinez Camarillo (Delegado Fiduciario) y Jorge Luis Manriquez Martinez (Delegado Fiduciario).

NOTA 2.- BASES DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

A partir de su fecha de constitución (17 de septiembre de 2025), la Administración del Fideicomiso adoptó como marco contable para la preparación de sus estados financieros las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF ó IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Conforme lo requiere la NIIF 1, en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo comprendido del 7 de septiembre al 31 de diciembre de 2025, se han evaluado los métodos de aplicación contable y de valuación en los estados financieros para para cumplir con NIIF mediante la aplicación de todas las normas e interpretaciones vigentes al 31 de diciembre de 2025. Dada la naturaleza y valuación utilizada en las cuentas del Fideicomiso no fue necesario reflejar ajustes derivados de la adopción de NIIF; por lo tanto, los estados financieros adjuntos cumplen con las NIIF que se mencionan en los párrafos siguientes y en la Nota 3.

b) Bases de preparación y presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con NIIF, emitidos por el IASB, con excepción de las mencionadas a continuación, ya que se consideran de poca importancia en su aplicación:

- NIC (IAS por sus siglas en inglés) 12 “Impuesto a las ganancias”.
- NIC (IAS por sus siglas en inglés) 29 “Información financiera en economía-hiperinflacionarias”

Los estados financieros adjuntos han sido específicamente preparados para su presentación a los Fideicomisarios del Fideicomiso y para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeto el Fideicomiso como una entidad jurídica independiente.

c) Moneda funcional y de reporte

Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2025 y por el período comprendido del 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2025, incluyen saldos y transacciones expresados en pesos mexicanos. El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso. Los estados financieros adjuntos y las notas correspondientes se presentan en miles de pesos, excepto cuando se indique otra denominación.

d) Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fideicomiso realice juicios y estimaciones que afecten el valor y las revelaciones sobre los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos reconocidos, así como la revelación de pasivos contingentes, al cierre del periodo

sobre el que se informa. La incertidumbre sobre los supuestos y estimaciones empleados podría originar resultados que requieran un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos en periodos futuros.

Los supuestos claves utilizados y otras fuentes de estimaciones con incertidumbre a la fecha de los estados financieros, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material al valor en libros, están principalmente relacionados con los activos y pasivos financieros. El Fideicomiso basó estos supuestos y estimaciones sobre parámetros disponibles a la fecha de preparación de los estados financieros. Cuando las circunstancias y supuestos existentes se modificarán por cambios más allá al control del Fideicomiso, tales cambios serán reconocidos en los supuestos cuando así ocurra.

e) Estado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método directo.

NOTA 3.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRAS REVELACIONES

Las políticas contables significativas consideradas por el Fideicomiso en la preparación y presentación de sus estados financieros se describen a continuación:

a) Efectivo y equivalentes del efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

El efectivo se presenta a su valor nominal, mientras que los equivalentes de efectivo se valúan a su valor razonable, las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo, de alta liquidez.

El Fideicomiso cuenta con diversas reservas de efectivo, las cuales han sido constituidas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, mismas que tienen como propósito garantizar el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y para otros fines específicos. Dichas reservas son las que se indican a continuación:

- Cuentas de ingresos
- Cuentas concentradoras
- Fondo de mantenimiento
- Fondo de pagos mensuales
- Fondo de reserva de intereses
- Fondo de reserva de principal
- Fondo general.

b) Activos financieros

Dependiendo de su clasificación, los activos financieros se miden a valor razonable o a costo amortizado, como se describe a continuación:

- **Valor razonable:** es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La mejor evidencia del valor razonable es el precio en un mercado activo. Un mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y

volumen suficiente para proporcionar información de cara a fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Costo amortizado: es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para activos financieros, ajustado por cualquier deterioro.

Método de interés efectivo es el método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo o pasivo financiero y para la distribución y reconocimiento de los ingresos por intereses o gastos por intereses en el resultado del periodo a lo largo de la vida del activo o pasivo financiero, conforme se devengan.

Tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo o pasivo financiero con respecto al valor en libros bruto de un activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo esperados teniendo en cuenta todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, pagos anticipados, duración, opciones de compra y similares), pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias esperadas. El cálculo incluirá todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento.

- Clasificación

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros. El modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Derechos de cobro

Significan todos los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a pagos de principal, intereses, comisiones, penas convencionales y accesorios, en su caso, cualesquier otras cantidades pagaderas por los deudores derivadas de los contratos de crédito y de los documentos relacionados con los mismos, 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 tanto frente a los clientes como a cualquier otro deudor.

Los derechos de cobro se reconocen como un préstamo con colateral, el cual se valúa a costo amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva aplicada a los pasivos bursátiles, debido a que, derivado del análisis efectuado por la administración del Fideicomiso, se concluyó que no existe una transferencia sustancial de riesgos y beneficios de los activos cedidos.

- Deterioro de activos financieros

Para los activos financieros valuados a costo amortizado, el Fideicomiso primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro en el valor de los activos financieros que sean individualmente significativos. Si existe evidencia objetiva de que hay una pérdida por deterioro del valor, el importe

de la pérdida es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras esperadas que aún no se hayan incurrido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga intereses a tasa variable, la tasa de descuento utilizada para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual. Para ello, el administrador calcula de manera diaria el aforo de la emisión, esta información es calculada y validada a su vez por el administrador maestro y se incluye en los reportes diarios y mensuales, conforme al título del Fideicomiso.

El valor en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral. Los intereses ganados se siguen devengando sobre la base del valor en libros ajustado por el deterioro, utilizando la tasa de interés efectiva determinada para descontar los flujos de efectivo futuros con la cual se determinó la pérdida por deterioro. Los intereses ganados se registran como ingresos financieros en el estado de resultado integral conforme se devengan. Si en un ejercicio posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un acontecimiento que ocurra después de haber reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se incrementa o disminuye ajustando la cuenta de estimación. Si posteriormente se recupera una partida que fue reconocida como una pérdida, se acredita como costo financiero en el estado de resultado integral.

Al 31 de diciembre de 2025, la administración del Fideicomiso no ha registrado una estimación crediticia de riesgos preventivos en los activos financieros (derechos de cobro) principalmente derivado de que la administración no identifica evidencia objetiva de deterioro. Adicionalmente, la operación en el traspaso de los derechos de cobro contemplados en el Fideicomiso considera reemplazos automáticos en la cartera de activos financieros por parte del Fideicomitente en cuanto se observan indicios de deterioro en estos derechos de cobro, por lo que la compañía no tendría un riesgo de crédito que avale un deterioro en sus activos financieros. Se establece que los derechos de cobro cedidos no deberán constituir cuentas vencidas al momento de su transferencia. En caso de que algún derecho de cobro presente indicios de incumplimiento o deterioro, estos deberán ser reemplazados por el fideicomitente conforme a las disposiciones contractuales. Derivado de lo anterior, no se identificaron evidencias de deterioro significativas sobre dichos activos al cierre del ejercicio. En consecuencia, la administración determina que la estimación correspondiente al cierre del ejercicio es inmaterial y, por tanto, no se reconocen efectos de deterioro en los estados financieros a dicha fecha.

c) Pasivos financieros - Activos netos atribuibles a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios

El Fideicomiso reconoce los certificados bursátiles fiduciarios como un pasivo financiero, debido a las características del contrato, toda vez que el Fideicomiso tiene la obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios para el pago de principal e intereses asociados a dichos certificados.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable, considerando, los costos de transacción asociados a la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios.

Después del reconocimiento inicial, los pasivos bursátiles 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 integral en el rubro Gastos por intereses, conforme se devenga.

- Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato

ha sido pagada o cancelada, o ha expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal cambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros, se reconocen en el estado de resultados.

d) Aforo

En cualquier fecha, es el resultado de dividir el valor presente neto de los Derechos al Cobro más todas las cantidades que en esa fecha se encuentren depositados en las cuentas y fondos del Fideicomiso, entre el saldo insoluto del principal de los certificados bursátiles fiduciarios menos las cantidades depositadas en el fondo de servicio de intereses.

e) Activos netos atribuibles al Fideicomitente

Los activos netos atribuibles al Fideicomitente se relacionan con los flujos de efectivo que se tendrán que regresar al Fideicomitente; los cuales se tienen estipulados en el fondo de reserva y en el efectivo y equivalentes de efectivo.

Se reconocen inicialmente 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 tienen vencimiento superior a un año.

Al 31 de diciembre de 2025, los activos netos atribuibles al Fideicomitente ascienden a \$48,931.

f) Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado integral por todos los intereses devengados de los activos y pasivos financieros, utilizando el método de interés efectivo y se presentan en los rubros Ingresos y gastos por intereses, respectivamente.

g) Gastos de administración

Se reconocen en resultados conforme se incurren, independientemente de su fecha de exigibilidad.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

a) Integración

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro se integra como sigue:

	2025
Efectivo:	
Depósitos bancarios	\$ 2,496
Equivalentes de efectivo:	
Inversiones de alta liquidez en títulos de deuda gubernamentales ⁽¹⁾	46,229
	<u>\$ 48,725</u>

⁽¹⁾ A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, el valor razonable de los equivalentes de efectivo es similar a los reportados al 31 de diciembre de 2025. El plazo promedio de vencimiento de las inversiones es de 3 días.

b) Ingresos por intereses

Por el periodo comprendido del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025, el efectivo y equivalentes de efectivo generaron ingresos por intereses por \$606.

NOTA 5.- ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Integración de activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

	2025
Activos financieros:	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 48,725
Instrumentos financieros derivados	206
Derechos al cobro, neto ^{(1) (2)}	240,197
	\$ 289,128
Pasivos financieros:	
Intereses devengados por pagar	\$ 364
Activos netos atribuibles al fideicomitente	48,931
Activos netos atribuibles a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios ⁽²⁾	239,833
Total pasivos financieros	\$ 289,128

⁽¹⁾ El préstamo con colateral está representado por los derechos al cobro cedidos al Fideicomiso. La tasa de interés efectiva, los vencimientos del principal y la moneda utilizados para determinar el costo amortizado, son idénticos a las condiciones y características de los pasivos bursátiles emitidos por el Fideicomiso.

⁽²⁾ Al 31 de diciembre del 2025, el valor razonable de los pasivos financieros asciende a \$289,128 (Nota 7c), el cual se determina considerando el precio cotizado en el mercado para dichos instrumentos, proporcionado por un proveedor de precios. Para el caso del activo financiero, el valor razonable al 31 de diciembre de 2025, el cual se determina considerando los flujos a recibir de los derechos de cobro cedidos, traídos a valor presente asciende a \$293,553 (Nota 6 y 7c).

b) Derechos al Cobro

Al 31 de diciembre de 2025, los Derechos al cobro cedidos al Fideicomiso, valuados a costo amortizado, ascienden a \$240,197, los cuales se analizan como sigue:

	2025
Derechos al cobro cedidos	\$ 239,833
Intereses devengados	364
	\$ 240,197

Derivado de la Primera Emisión descrita en la Nota 1a, Grupo Olinx cedió inicialmente al Fideicomiso Derechos al Cobro cuyo valor nominal estimado ascendía a \$226,334 (\$293,553 al 31 de diciembre de 2025), transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los derechos de cobro y sus accesorios a cambio de recursos en efectivo. Al 31 de diciembre de 2025, todos los Derechos al Cobro son elegibles.

El nivel máximo de exposición al riesgo crediticio de los contratos de crédito es el valor en libros del portafolio a la fecha de presentación de los estados financieros. La pérdida crediticia esperada se determina con base en el riesgo crediticio de cada contrato de crédito que respaldan los Derechos al Cobro. Para tal efecto, el Fideicomiso considera la siguiente clasificación:

Categoría	Clasificación de riesgo	Equivalencia
A	Riesgo Normal	Crédito bueno
B	Riesgo Medio	Crédito aceptable
C	Riesgo Alto	Crédito con probable deterioro crediticio

Los contratos de créditos a valor nominal son clasificados como categoría A para cumplir con los requisitos de elegibilidad del contrato de factoraje mencionado en la Nota 1.

Al 31 de diciembre de 2025, la cobranza derivada de los Derechos al Cobro transmitidos al Fiduciario asciende a \$39,239, la cual corresponde al 100% de la cobranza distribuida al Fideicomiso proveniente del Fideicomiso Maestro.

c) Pasivos financieros - Activos netos atribuibles a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios

Cada CBF representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario, en los términos descritos en el prospecto y el título respectivo, desde su fecha de emisión, hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los CBF se pagarán únicamente con los recursos disponibles del Patrimonio Fideicomitado.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene pasivos bursátiles correspondientes a las Emisiones descritas en la Nota 1a, las cuales devengan intereses a una tasa de interés anual variable promedio de 7.43%, la cual se mantendrá variable durante la vigencia de las Emisiones.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del pasivo bursátil equivalente a los activos netos atribuibles a tenedores de CBF se analiza como sigue:

	2025
Certificados bursátiles fiduciarios:	
Saldo insoluto correspondiente a: (i) la Primera Emisión de 2,525,332 CBF con valor nominal de \$100 (pesos) cada uno, con vencimiento a 5 años, contados a partir del 23 de septiembre de 2025 y hasta el 25 de marzo de 2030; las cuales devengan intereses a una tasa de interés anual variable de TIIE de Fondeo Compuesta más 3.10% (Nota 6).	\$ 252,533
Más (menos):	
Efecto de reconocimiento de método de interés efectivo sobre pagos contractuales	(406)
Reconocimiento de gastos de emisión por amortizar, neto ⁽¹⁾	(12,294)
Más: Intereses devengados por pagar	364
	\$ 240,197

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2025, los gastos de emisión por amortizar, netos incurridos se analizan como sigue:

	2025
Honorarios profesionales	\$ 4,669
Pago a intermediarios colocadores	5,668
Honorarios fiduciarios	617
Honorarios a calificadora HR	590
Representante Común	590
Honorarios a calificadora Moody's	278
Otros gastos de emisión	634
	<u>13,066</u>
Menos: Amortización acumulada	(772)
	<u><u>\$ 12,294</u></u>

Por el periodo comprendido del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025, el gasto por interés proveniente del pasivo bursátil relativo a los CBF emitidos, reconocido en el estado de resultado integral, se analiza como sigue:

	Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 2025
Pago de intereses a los tenedores de los CBF	\$ 6,797
Efecto de reconocimiento de método de interés efectivo sobre pagos contractuales	(406)
	<u>364</u>
Intereses devengados por pagar al 31 de diciembre de 2025	<u>364</u>
Reconocimiento de amortización de gastos de emisión	772
	<u><u>\$ 7,527</u></u>

NOTA 6.- AFORO

Al 31 de diciembre de 2025, y de conformidad con el Contrato del Fideicomiso, el aforo a esa fecha se determina como sigue:

Valor presente neto de Derechos al Cobro elegibles (Nota 5a)	\$ 293,553
Más:	
Efectivo y equivalentes de efectivo disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso	48,725
	<u>342,278</u>
Entre:	
Saldo insoluto de CBF (Nota 5c)	<u>240,197</u>
Aforo al 31 de diciembre de 2025	1.40
Aforo mínimo establecido en el Contrato del Fideicomiso	<u>1.30</u>
Exceso (insuficiencia) respecto al aforo mínimo requerido	<u><u>0.10</u></u>

NOTA 7.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

a) Objetivo

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 fiduciarios 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 fiduciarios 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 fiduciarios 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 fiduciarios hasta su vencimiento y toma los riesgos derivados de los mismos.

El Fiduciario monitorea continuamente el vencimiento de los certificados bursátiles fiduciarios así como las necesidades de efectivo para sus operaciones.

b) Administración del riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2025, la tabla de liquidez de los certificados bursátiles fiduciarios a largo plazo es como sigue:

	Menores a 1 año	Entre 1 a 3 años	Más de 3 años	Total
Pasivo bursátil	\$ -	-	252,533	252,533
Intereses no devengados	26,359	51,989	32,985	111,333
	\$ 26,359	51,989	285,518	363,866

c) Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Excepto por los activos y pasivos financieros que se indican 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, se aproxima a su valor razonable:

- Derechos al Cobro (Jerarquía de valor razonable – Nivel 3): El valor razonable de derechos de cobro fideicomitados, considerando el descuento de los flujos futuros a valor presente, asciende a \$240,197 (Nota 5a)
- Certificados bursátiles fiduciarios: El valor razonable de los CBF al 31 de diciembre de 2025 ascendió a \$240,197 (Nota 5a). Se considera este valor únicamente para efectos de revelación y comparación con el valor de los certificados bursátiles fiduciarios a costo amortizado.

Respecto a los factores que influyen en el valor razonable de los activos y pasivos financieros, la administración del Fideicomiso considera los siguientes:

- i. Los CBF tienen una calificación crediticia en escala nacional – ‘AAA(E)’ por HR Ratings, la cual supone capacidad suficiente para cubrir los pagos establecidos. El servicio de la deuda depende de los flujos generados para los activos financieros, los cuales también se consideran para determinar la calificación mencionada en las políticas contables.
- ii. No han ocurrido cambios en los niveles actuales y estimados de aforo que resulten insuficientes para hacer frente al pago de las obligaciones de los CBF al 31 de diciembre de 2025 ni a la fecha de emisión de estos estados financieros.
- iii. Las condiciones de mercado se han mantenido similares para transacciones de la misma naturaleza.

NOTA 8.- EVENTOS DE CONTINGENCIAS

Los CBF 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 se señalan a continuación:

- 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 y,
- 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 certificados bursátiles.

En el supuesto de que se presente cualquier Evento de Amortización Acelerada, la parte que tenga conocimiento de dicho evento, deberá notificar al Fiduciario, al Administrador, al Fideicomitente, al representante Común y al Administrador Maestro, que ha ocurrido un Evento de Amortización Acelerada y el Fiduciario deberá proceder a la amortización anticipada de los certificados bursátiles. Serán Eventos de Amortización Acelerada:

- a) Que cualquiera de las calificaciones otorgadas a los CBF por las Agencias Calificadoras se reduzca a nivel inferior a “mxAA-” o en más de dos niveles o su equivalente respecto de las calificaciones otorgadas en o antes de la Fecha de Emisión, y dicha degradación en la clasificación persista por un plazo superior a 6 (seis) semanas contadas a partir de la fecha de su publicación,
- b) En caso de que ocurra y continúe algún evento de contingencia y el mismo no hubiere sido subsanado a más tardar el último día hábil del segundo periodo de intereses siguiente al periodo de intereses en que dicho evento de contingencia se hubiere presentado;
- c) En el caso de que se instituya por cualquier tercero un procedimiento con el fin de declarar al Fideicomitente en quiebra o concurso mercantil; en el entendido, sin embargo, de que dicho procedimiento no constituirá un evento de amortización aceleradas el mismo es declarado improcedente o desechado por el tribunal correspondiente dentro de los 150 (ciento cincuenta) días posteriores a la fecha en que este se hubiere indicado;
- d) El incumplimiento por parte del Fideicomitente o del Administrador a cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso o en los demás documentos de la operación, en cualquier aspecto de importancia; y
- e) en caso de que las declaraciones del Fideicomitente en cualquier de los documentos de la operación hayan sido falsas o incorrectas en cualquier aspecto de importancia.

NOTA 9.- REGIMEN FISCAL

El Fideicomiso no realiza actividades empresariales y por lo tanto, no le es aplicable lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, debido a que la celebración del contrato de Fideicomiso no tiene por objeto ninguna de las actividades empresariales definidas en el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación y los Fideicomisarios designados no desarrollan actividades empresariales a través de dicho Fideicomiso.

NOTA 10.- HECHOS POSTERIORES

Durante los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2026 y a la fecha de emisión, el Fideicomiso realizó pago de intereses a los tenedores de CBF correspondientes a los cupones mensuales establecidos en el Documento de Oferta de la Emisión de deuda, por un total de \$8,637.

NOTA 11.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y MODIFICACIONES PARA EL EJERCICIO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Fideicomiso no ha aplicado o aplicó parcialmente, según le fueron aplicables, nuevas NIIF y sus modificaciones que fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2025, las cuales corresponden a las siguientes:

Nuevas NIIF	Modificaciones
No aplicables al Fideicomiso Ninguna identificada	No aplicables al Fideicomiso: • IFRS16, Arrendamientos • IAS 7, Estado de flujos de efectivo • IFRS 7, Instrumentos financieros: Revelaciones
	Aplicables al Fideicomiso: • IAS 1, Presentación de estados financieros

- Documento Declaración de Práctica No. 2 de IFRS, Realización de juicios sobre materialidad
- IAS 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

La Administración del Fideicomiso concluyó que no hubo impactos significativos en los estados financieros derivados de estas nuevas NIIF y sus modificaciones.

NOTA 12.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y MODIFICACIONES PARA AÑOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2025, se han promulgado las siguientes nuevas NIIF y sus modificaciones que pudieran tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso:

Nuevas NIIF	Modificaciones
No aplicables al Fideicomiso: Aplicable a partir del 1 de enero de 2027 • IFRS 19, Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Revelaciones	No aplicables al Fideicomiso: Aplicable a partir del 1 de enero de 2025 • IAS 21, Efectos de cambios en los tipos de cambio de moneda extranjera • IFRS 1, Adopción por primera vez de IFRS Aplicable a partir del 1 de enero de 2026 • Mejoras anuales a: - IFRS, Adopción por primera vez de NIIF; - IFRS 10, Estados Financieros Consolidados; Sin fecha de entrada en vigor (adopción anticipada permitida) • IAS 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos • IFRS 10, Estados Financieros Consolidados
Nuevas NIIF	Modificaciones
Aplicables al Fideicomiso: Aplicable a partir del 1 de enero de 2027 • IFRS 18, Presentación y Revelación en los Estados financieros	Aplicables al Fideicomiso: Aplicable a partir del 1 de enero de 2026 • IFRS 9, Instrumentos Financieros e IFRS 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Clasificación y medición de instrumentos financieros - IFRS 9, Instrumentos Financieros; - IFRS 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones; - IAS 7, Estados de Flujos de Efectivo

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso está en proceso de determinar los efectos derivados de la adopción de estas nuevas NIIF y sus modificaciones.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros.

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

Guadalajara, Jalisco a 29 de abril de 2026

Fideicomiso Irrevocable de Emisión Administración y Pago Identificado con el número 6308
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
Atención: Delegado(s) Fiduciarios, Banco Actinver

De conformidad con lo establecido en artículo 84 de la Circular Única de Emisoras (la CUE) y el artículo 37 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 (en adelante las Disposiciones o la CUAE), y en mi carácter de Auditor Externo Independiente de BT CDMX, S.C., del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Administración y Pago Identificado con el número 6308, (el Fideicomiso) Administrado por BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER (el Fiduciario), por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2025, declaro bajo protesta de decir verdad las declaraciones que se describen a continuación, con la finalidad de que el Fideicomiso de cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE, respecto de verificar que el auditor externo independiente se apegue a la misma:

1. Cumpro con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE y que soy contador público con certificación vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y que cuento con registro vigente número 14224 expedido el 29 de octubre de 2025, así como que BT CDMX, S.C., (el Despacho), contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa al que represento, cuenta con registro vigente número 9003, expedido el 04 de septiembre de 2024, por el Servicio de Administración Tributaria.

2. Que desde la fecha en que presté los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplimos con los requisitos a que se refieren los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los Artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones, que se refieren a asuntos que afectan la independencia del Despacho y del Auditor (Artículo 6), que el Despacho cuenta con un Sistema de Control de Calidad referido en la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y que éste se revisa periódicamente conforme a la citada Norma (Artículo 9) y que el Despacho cuenta con un Manual actualizado sobre el Sistema de Control de Calidad a que se refiere la citada Norma (Artículo 10).

3. Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo de 12 de la CUAE.

Adicionalmente, proporcionaré a la Comisión la información que esta me requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Asimismo, el Despacho conservará la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contado a partir de la conclusión de la auditoría. Señalo que el Auditor Externo Independiente, así como el Despacho, efectuamos la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Administración y Pago Identificado con el número 6308, por primera vez, a partir del ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2025.

Otorgo mi consentimiento para que Fideicomiso Irrevocable de Emisión Administración y Pago Identificado con el número 6308 incluya en el reporte anual, prospecto y suplemento el Informe de Auditoría Externa que al efecto emití.

Atentamente,



C.P.C Pedro Javier Luna Rodríguez
Socio de BT CDMX, S.C

Guadalajara, Jalisco a 29 de abril de 2026

A los Delegados Fiduciarios del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Administración y Pago Identificado con el número 6308:

De conformidad con el artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por el año que termino el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Administración y Pago Identificado con el número 6308 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria), hacemos las siguientes manifestaciones:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos el día 29 de abril de 2026.

II. Lo anterior en lo entendido de que previamente nos cercioraremos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que presentemos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,



C.P.C. Pedro Javier Luna Rodríguez
Socio de BT CDMX, S.C

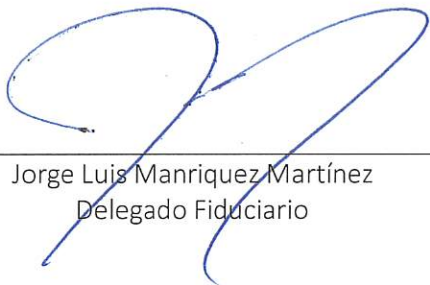
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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

6308,

actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6308 (CAPEMCB 25X).



Jorge Luis Manriquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 6308 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra CAPEMCB 25X.



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 Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 36 - 22,

Colonia Lomas de Chapultepec I Sección, Del. Miguel Hidalgo

Ciudad de México, México, 11000

Ref. Fideicomiso 6308 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

Grupo Olinx S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R.

Raúl Villegas González
Director General

Rodrigo Galguera Roel
Director de Administración y Finanzas

Raúl Villegas González
Como Director General, toma las funciones del Director Jurídico

El director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, al calce de la leyenda siguiente:

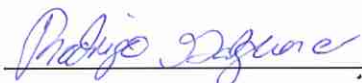
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la 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

Grupo Olinx S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R.



Raúl Villegas González
Director General



Rodrigo Galguera Roel
Director de Administración y Finanzas



Raúl Villegas González
Como Director General, toma las funciones del Director Jurídico

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 6308 mediante el cual se realizó la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra CAPEMCB 25X.

Guadalajara, Jalisco a 29 de abril de 2026

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 29 de abril de 2026, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo del 17 de septiembre de 2025 al 31 de diciembre de 2025, preparado 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 el dictaminados.

Atentamente,



C.P.C Pedro Javier Luna Rodríguez
Socio de BT CDMX, S.C



El Representante Común.

El suscrito manifiesta 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.

**Reporte Anual 2025
Fideicomiso 6308
CAPEMCB 25X**

Ernesto López Quezada
Apoderado
Masari, Casa de Bolsa, S.A.