[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:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

6442

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Con fecha 21 de noviembre de 2025, el Fideicomitente, en calidad de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, el Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (“Emisor”), en su carácter de fiduciario, y Masari, Casa de Bolsa, S.A., en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 6442 (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

LFUCB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo

Fideicomisarios en segundo lugar:

Lease For You

Fideicomisarios en tercer lugar:

NO APLICA

Otros Fideicomisarios:

NO APLICA

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

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

El Patrimonio del Fideicomiso se integra por:
(a) La Aportación Inicial que sea realizada por el Fideicomitente en términos de la Cláusula 2 del Fideicomiso y demás aportaciones que se realicen de conformidad con el 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: (i) obtención de los consentimientos que, en su caso, sea necesario obtener; y (ii) la 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 las cantidades 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 derechos y recursos que se obtengan mediante la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo entre el público inversionista;
(f) Los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso;

(g) Los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las Inversiones Permitidas de los activos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso en los términos que se autorizan en el 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) Las cantidades provenientes de cualquier póliza de seguro contratada respecto de los Bienes Arrendados, en la que se hubiere designado al Fiduciario como beneficiario de la misma; (j) 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 Fideicomiso, incluso por aportaciones futuras efectuadas por el Fideicomitente, en el entendido de que, el Fideicomitente no estará obligado a realizar dichas aportaciones, y
(k) Los demás bienes o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.

Al 31 de diciembre de 2025, los Derechos al cobro cedidos al Fideicomiso tienen las características que se describen a continuación: Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

	Cifras en M.N.
Número Total de Derechos al Cobro	1159
Valor Nominal de los Derechos al Cobro	470,267,200
VPN de los Derechos al Cobro	426,892,370
Promedio del Valor Nominal de los Derechos al Cobro	406,454
Promedio VPN Total de los Derechos al Cobro	368,965
(1) Plazos	
Promedio Plazo Original	35
Plazo Original Más Largo	60
Plazo Original Más Corto	6
Promedio Plazo Remanente	18
Plazo Remanente más Largo	58
Plazo Remanente más Corto	1
(2) Concentración por Cliente	
Valor Nominal del Principal Cliente	7,158,697
Porcentaje del Principal Cliente VN	1.29%
VPN del Principal Cliente	6,281,739
Porcentaje del Principal Cliente VPN	1.22%
Tasa de Interés Promedio Ponderada	33.57%
Valor Nominal de los Derechos de Cobro Vencidos	-

(1) Los Plazos se presentan en meses
(2) Las Concentraciones se calcularon respecto al Patrimonio del Fideicomiso

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean totalmente amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o en su caso valor nominal ajustado, a una tasa de interés bruto anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles previo(s) a la Fecha de Pago de intereses de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") que se determinará conforme al calendario de pagos que aparece en la Sección "Periodicidad en el Pago de Intereses", computado a partir de la Fecha de Emisión o del inicio de cada Periodo de Intereses y que regirá precisamente durante el Periodo de Intereses respectivo.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) 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 un Día Hábil ("TIIE de Fondeo"), correspondiente a cada día natural transcurrido entre: (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola); o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola), (el “Periodo de Observación”), de conformidad con la fórmula expresada en el siguiente párrafo (la “Tasa de Interés de Referencia” o “TIIE de Fondeo Promedio”). El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación. La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, (incluso internet) autorizado al efecto precisamente por Banco de México.

En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo (la “Tasa Sustituta”).

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

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

En donde:
TR = TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.
TFi = TIIE de Fondeo aplicable al i-ésimo día del Periodo de Observación correspondiente.
Nj = Número de días naturales efectivamente transcurridos entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola).

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia (TR) se le deberá adicionar la sobretasa para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual (TB).

Los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses respectiva sin duplicidad. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo se liquidarán en las Fechas de Pago de intereses que se mencionan en la Sección “Periodicidad en el Pago de Intereses” del Título.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses mientras los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo no sean totalmente amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:
I = Interés bruto anual del Periodo de Intereses que corresponda.
VN = Valor nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en circulación.
TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses correspondiente.
El Representante Común dará a conocer por escrito (o cualesquiera otros medios que determinen) al Fiduciario, a la CNBV y a Indeval, a más tardar l (un) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses que corresponda, el importe de los intereses ordinarios a pagar y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el Periodo de Intereses correspondiente y el valor nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en circulación, en su caso.
Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo 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 A.M. (hora de la Ciudad de México) de ese día.
En caso de que algún pago de intereses no sea cubierto en su totalidad en alguna de las Fechas de Pago de intereses correspondientes, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.
El Título se mantendrá en depósito con Indeval. En los términos del artículo 282 de la LMV el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.
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 de Largo Plazo, 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 presente Emisión.

En su caso, rendimiento mínimo:

No Aplica

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 de Largo Plazo 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 de Largo Plazo o hacer el pago parcial o total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo. 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 de Largo Plazo, 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 el Título, la prima por pago anticipado. El Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales al Patrimonio del Fideicomiso, directamente o a través de una Afiliada del Fideicomitente o de un fideicomiso distinto al Fideicomiso en el que el Fideicomitente sea parte, para llevar a cabo cualquier amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, mas no estará obligado a ello.

Amortización Anticipada Voluntaria:
El Fiduciario podrá amortizar anticipadamente el total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en cualquier fecha 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 de Largo Plazo.
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, en su caso, se haya pactado y se contenga en el Título.
Para efectos de determinar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Amortización Anticipada Voluntaria, el Representante Común considerará un Periodo de Observación que comenzará el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola) y el segundo Día Hábil previo a la fecha en la que se pretenda realizar la Amortización Anticipada Voluntaria (incluyéndola).
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 establecido en el Contrato de Fideicomiso.
En el caso de que la Amortización Anticipada Voluntaria se lleve a cabo después de la Fecha Inicial de Prepago no aplicará prima por Amortización Anticipada Voluntaria, sin embargo, si se lleva a cabo antes de la Fecha Inicial de Prepago, la prima por Amortización Anticipada Voluntaria la deberá calcular el Representante Común de acuerdo a lo siguiente:

Multiplicar el monto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo por el resultado de la siguiente fórmula:

$$1.0 \quad \% \text{ x } \frac{ND}{NDPA}$$

En donde:

ND = Número de días naturales entre la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria y la fecha que se señala en el acta de la Sesión del Comité de Emisión como fin del Periodo de Revolvencia.
NDPA = Número de días naturales entre la Fecha de Emisión y la fecha que se señala en el acta de la Sesión del Comité de Emisión como fin del Periodo de Revolvencia.

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 de Largo Plazo en circulación:
ND = Número de días naturales entre la fecha de la Amortización Anticipada Voluntaria y la fecha que se señala en el acta de la Sesión del Comité de Emisión como fin del Periodo de Revolvencia.
NDPA = Número de días naturales entre la Fecha de Emisión y la fecha que se señala en el acta de la Sesión del Comité de Emisión como fin del Periodo de Revolvencia.
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 de Largo Plazo en circulación:

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:
VNA_t = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en circulación en la Fecha de Pago.
VNA_{t-1} = Valor nominal o Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo 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 de Largo Plazo en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{\text{VNAt}}{NT}$$

En donde:
VNAt = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en circulación.
VNAT = Saldo Insoluto por Certificado Bursátil Fiduciario de Largo Plazo en circulación.
NT = Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en circulación.

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

Amortización Parcial Anticipada:

Los eventos de amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (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 de Largo Plazo, durante 2 (dos) Fechas de Cálculo consecutivas, y
b) en caso de que haya transcurrido el Periodo de Aplicación del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro, sin que el Fiduciario haya utilizado el 90% (noventa por ciento) de los recursos acreditados al Fondo para Nuevos Derechos al Cobro para adquirir nuevos Derechos al Cobro.
En caso de que ocurra alguno de los Eventos de Amortización Parcial Anticipada, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador Maestro, con copia para las Agencias Calificadoras, para el Representante Común y para el Fideicomitente, deberá: (i) en caso de que ocurra el Evento de Amortización Parcial Anticipada descrito en el inciso a) anterior, utilizar las cantidades acreditadas en el Fondo General para amortizar parcialmente y 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 Largo Plazo en circulación de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del inciso B de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) en caso de que ocurra el Evento de Amortización Parcial Anticipada descrito en el inciso b), utilizar el total de los recursos que se encuentren acreditados al Fondo para Nuevos Derechos al Cobro para amortizar parcialmente y 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 Largo Plazo en circulación de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del inciso B de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.
El Administrador Maestro deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común en caso de que se presente y, de ser el caso, cuando se subsane un Evento de Amortización Parcial Anticipada, en la fecha en que tenga 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 en términos de lo establecido en el presente apartado.

Avisos de Amortización Anticipada:
Para el caso de la Amortización Anticipada Voluntaria de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, 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 harán los pagos correspondientes.
El Fiduciario deberá también avisará 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 total 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 de Largo Plazo; en el entendido de que el monto correspondiente a los intereses pagaderos conforme a la Amortización Anticipada Voluntaria serán divulgados a través del DIV de la BIVA y notificados 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), cuando menos con 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la Amortización Anticipada Voluntaria.
Para cualquier aviso de pago parcial de principal, el Representante Común deberá divulgarlo 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 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente.
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.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo serán pagaderos mensualmente, el día [28] ([veintiocho]) de cada mes (cada uno, un “Periodo de Intereses”); 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 siguiente (excluyéndola). El pago de intereses ordinarios se realizará en periodos de conformidad con el calendario siguiente:
Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagaderos mensualmente, el día 28 (veintiocho) de cada mes (cada uno, un “Periodo de Intereses”); 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 siguiente (excluyéndola). El pago de intereses ordinarios se realizará en periodos de conformidad con el calendario siguiente:

Periodo de Intereses	Fecha de Pago	Periodo de Intereses	Fecha de Pago
1	28 de diciembre de 2025	31	28 de junio de 2028
2	28 de enero de 2026	32	28 de julio de 2028
3	28 de febrero de 2026	33	28 de agosto de 2028
4	28 de marzo de 2026	34	28 de septiembre de 2028
5	28 de abril de 2026	35	28 de octubre de 2028
6	28 de mayo de 2026	36	28 de noviembre de 2028
7	28 de junio de 2026	37	28 de diciembre de 2028
8	28 de julio de 2026	38	28 de enero de 2029
9	28 de agosto de 2026	39	28 de febrero de 2029
10	28 de septiembre de 2026	40	28 de marzo de 2029
11	28 de octubre de 2026	41	28 de abril de 2029
12	28 de noviembre de 2026	42	28 de mayo de 2029
13	28 de diciembre de 2026	43	28 de junio de 2029
14	28 de enero de 2027	44	28 de julio de 2029
15	28 de febrero de 2027	45	28 de agosto de 2029
16	28 de marzo de 2027	46	28 de septiembre de 2029
17	28 de abril de 2027	47	28 de octubre de 2029
18	28 de mayo de 2027	48	28 de noviembre de 2029
19	28 de junio de 2027	49	28 de diciembre de 2029
20	28 de julio de 2027	50	28 de enero de 2030
21	28 de agosto de 2027	51	28 de febrero de 2030
22	28 de septiembre de 2027	52	28 de marzo de 2030
23	28 de octubre de 2027	53	28 de abril de 2030
24	28 de noviembre de 2027	54	28 de mayo de 2030
25	28 de diciembre de 2027	55	28 de junio de 2030
26	28 de enero de 2028	56	28 de julio de 2030
27	28 de febrero de 2028	57	28 de agosto de 2030
28	28 de marzo de 2028	58	28 de septiembre de 2030
29	28 de abril de 2028	59	28 de octubre de 2030
30	28 de mayo de 2028	60	28 de noviembre de 2030

Subordinación de los títulos, en su caso:

Términos relevantes del Título y el Acta de la Sesión del Comité de Emisión:

Obligaciones de Dar, de Hacer y de No Hacer:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo contienen ciertas obligaciones de dar, de hacer y de no hacer

aplicables al Fiduciario, entre las cuales el Fiduciario se obligará a llevar a cabo el pago del principal, de los intereses y, en su caso, de la prima por pago anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo de conformidad con lo que se establece en el Título.

Asimismo, durante el Plazo de Vigencia de la Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo sean totalmente amortizados, el Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, se obligará a llevar a cabo lo siguiente:

a) Proporcionar al Representante Común:

(i) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro del plazo que al efecto establezcan las disposiciones legales aplicables para la entrega de información financiera, un ejemplar de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal inmediato anterior, que incluya el estado de situación financiera y estados de resultados, de cambios en el Patrimonio del Fideicomiso y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, dictaminados por el Auditor Externo;

(ii) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso al siguiente Día Hábil de aquel en que los reciba, copia de los reportes que expida el Administrador Maestro al amparo del Contrato de Administración, y

(iii) Cualquier otra información relevante y razonable relativa a la situación financiera y del estado que guarda el Fideicomiso, que le solicite el Representante Común o que deba ser entregada de conformidad con los términos de dicho Fideicomiso, dentro de los plazos que ahí se establezcan.

b) Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo para adquirir del Fideicomitente los Derechos al Cobro, y para los demás conceptos autorizados en los términos del Fideicomiso;

c) Mantener en el Patrimonio del Fideicomiso todos los derechos derivados de los Derechos al Cobro que adquiera o que de cualquier manera sean afectados en el Fideicomiso por el Fideicomitente, salvo en los casos expresamente previstos en el Fideicomiso o en el Contrato de Factoraje;

d) Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en el RNV y el listado en la BIVA (o en cualquier otra bolsa de valores autorizada por la CNBV);

e) Aplicar los recursos líquidos que se obtengan del Fideicomiso, precisamente en los términos y en el orden de aplicación previsto en el mismo;

f) Mantener y llevar los registros contables que corresponden al Fideicomiso, a fin de reflejar razonablemente su posición financiera y los resultados de sus operaciones de acuerdo con las normas internacionales de información financiera aplicables en México; Cumplir en todos sus términos con los términos y condiciones establecidos en: (i) el Fideicomiso; (ii) el Contrato de Factoraje; (iii) el Contrato de Administración; (iv) el Contrato de Servicios, y (v) el Título, y

h) Cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la LMV y de las disposiciones aplicables de carácter general.

A su vez, durante el Plazo de Vigencia de la Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo sean totalmente amortizados, el Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, se obliga a abstenerse de lo siguiente:

a) Realizar operaciones distintas a las previstas en el Fideicomiso, y en los demás Documentos de la Operación, y

b) Modificar (i) la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo; (ii) la Fecha de Modificar: (i) la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo; (ii) la Fecha de Vencimiento de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo; (iii) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo; (iv) las Fechas de Pago, o (v) cualquier disposición que pudiere tener un efecto material y adverso para los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, sin el previo consentimiento de dichos Tenedores, salvo en aquellos casos previstos en la Sección “Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores” del Título.

Lugar y forma de pago:

Los pagos de principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo se efectuarán de conformidad con lo establecido en el Título, a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega de las constancias que para

tales efectos expida Indeval o del Título, según corresponda, o en el caso del pago de intereses moratorios o de cualquier otra cantidad cuyo pago no pueda efectuarse a través de Indeval, a través del Representante Común, cuyas oficinas se ubican en Prado Norte No. 125, Piso 2, oficina 201, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, mediante transferencia electrónica de fondos a los intermediarios correspondientes.
El Fiduciario entregará el importe a pagar a Indeval o al Representante Común, según sea el caso, a más tardar a las 11:00 horas de la Fecha de Pago correspondiente. En caso de que en alguna Fecha de Pago el monto de intereses ordinarios y, en su caso, de principal que corresponda no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar la constancia correspondiente a dicho pago o el Título, hasta que sea íntegramente cubierto.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Depositario:

SD Indeval Institución para el Depósito de Valores SA de CV

Régimen fiscal:

Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo se encontrarán sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa y de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de las Emisiones o de la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS
Serie	25
Tipo	91 - Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	LFUCB 25

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Monto total	381,100,000
Número de valores	3,811,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	BOLSA INSTITUCIONAL DE VALORES SA DE CV
Plazo	1,826 DIAS CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA DE EMISION
Fecha de vencimiento	2030-11-28
En su caso, número de emisión correspondiente	PRIMERA
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:

AL 31 DE DICIEMBRE 2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS1] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS1] Información general 15

Glosario de términos y definiciones: 15

Resumen ejecutivo: 32

Factores de riesgo: 36

Documentos de carácter público: 38

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 38

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 39

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización 40

Patrimonio del fideicomiso: 40

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos: 40

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: 47

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso 48

Información financiera seleccionada del fideicomiso: 48

[427000-NBIS1] Administración 53

Auditores externos de la administración: 53

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 53

[431000-NBIS1] Personas responsables 55

[432000-NBIS1] Anexos 56

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Para efectos del presente Suplemento, 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 Lease For You, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de comisionista y prestador de servicios de administración y cobranza respecto de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establece en el Contrato de Servicios, o quien lo sustituya como Administrador Sustituto.*
"Administrador Maestro"	*significa CxC, en su carácter de prestador de servicios, comisionista y administrador maestro de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establece en el Contrato de Administración, o quien lo 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 el Contrato de Administración, en caso de que se dé la sustitución del Administrador Maestro de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico conforme a la sección B de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso y a lo que al efecto se prevé en el Contrato de Administración.*
"Administrador Sustituto"	*significa CxC o la Persona que designe el Comité Técnico y celebre con el Fiduciario un Contrato de Servicios, en caso de que se dé la sustitución del Administrador de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en el 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 de la Emisión"	*significa 1.35x* (*uno punto treinta y cinco*).*
"Aforo Mínimo"	*significa 1.28x* (uno punto veintiocho).*
"Aforo para Distribuciones"	*significa 1.35x* (*uno punto treinta y cinco*).*
"Agencias Calificadoras"	*significa, conjuntamente, S&P Global Ratings, S.A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V.*
"Agentes Estructuradores"	*significa conjuntamente, i-Structure, S.A. de C.V., y Agente Estructurador, LLC (i-Structure), en su carácter de estructuradores del Programa y de las Emisiones que se realicen al amparo del mismo.*
"Amortización Anticipada Voluntaria"	*tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.39. Amortización Anticipada Voluntaria" del presente Suplemento.*

"Aportación Inicial"	*tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – A) Constitución" del presente Suplemento.*
"Asamblea de Tenedores"	*significa la asamblea de Tenedores que representará al conjunto de estos y se regirá por las disposiciones que se establecen en el Título, 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.*
"Auditor Externo"	*significa RSM México Bogarin, S.C , 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 sustituirlo en sus funciones, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.*
"Bienes Arrendados"	*significa cada uno de los bienes dados en arrendamiento por el Fideicomitente a los Arrendatarios, al amparo de los Contratos de Arrendamiento, según los cuales sean descritos en cada uno de dichos Contratos de Arrendamiento.*
"BIVA"	*significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.*
"Cadena de Flujos"	*significa los pagos mensuales que deban hacerse conforme a un Contrato de Arrendamiento hasta la Fecha de Vencimiento de la Primera Emisión, en el entendido de que, dentro de la Cadena de Flujos, no se incluirá ningún valor residual asignado a los Bienes Arrendados. En caso de que hubiera algún Depósito en Garantía o anticipo entregado por parte de algún Cliente, dicho depósito o anticipo se restará desde la última renta que deba realizarse conforme al Contrato de Arrendamiento de que se trate hacia atrás, eliminando el número de rentas suficientes hasta alcanzar el monto total del Depósito en Garantía o anticipo.*
"Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo"	*significa la totalidad de los títulos de crédito que serán emitidos por el Fiduciario en la Primera Emisión al amparo Contrato de Fideicomiso, incluyendo, en su caso, en cualquier Reapertura, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta donde este alcance, de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64, 68 y 69 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.*
"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 Arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento, cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario para los fines del Fideicomiso,*

	con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, con todos los alcances y conforme a los términos del Contrato de Factoraje; en el entendido que no podrán ser considerados como Clientes aquellos fabricantes, distribuidores o subdistribuidores de cualquier bien mueble a los que Lease For You arriende dicho bien mueble de tiempo en tiempo conforme a su curso ordinario de negocios.
"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 del Fideicomiso conforme al Contrato de Factoraje; 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 del Fideicomiso, que se constituye conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso.*
"Comité Técnico"	*significa el comité técnico del Fideicomiso, que se constituye conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso.*
"Contraprestación"	*significa con respecto a cualquier adquisición de un Derecho al Cobro, las cantidades que se establecen en la Cláusula 4 del Contrato de Factoraje, y en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.2. Extracto del Contrato de Factoraje – B) Contraprestación" del presente Suplemento.*
"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 el contrato de prestación de servicios de administración, celebrado entre el Fiduciario y el Fideicomitente con el Administrador Maestro, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo o, en su caso, cualquier otro contrato de prestación de servicios de administración con el mismo objeto que el Fiduciario celebre con un Administrador Maestro Sustituto.*
"Contrato de Cobertura"	*tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – D) Fines del Fideicomiso" del presente Suplemento.*
"Contrato de Colocación"	*Significa el contrato de colocación, de fecha 25 de noviembre de 2025, celebrado entre el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores, conforme a los acuerdos de la Sesión del Comité de Emisión.*
"Contrato de Factoraje"	*Significa el contrato de factoraje de derechos al cobro celebrado entre el Fideicomitente, en su carácter de factorado, y el Fiduciario, en su carácter de factorante, relativo a los Derechos al*

	Cobro, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.
"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" o el "Fideicomiso No. 6442	*Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago identificado con el No. 6442 de fecha 21 de noviembre de 2025, celebrado entre el Fideicomitente, en su carácter de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, el Fiduciario, en dicho carácter, y el Representante Común, en dicho carácter, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.*
"Contrato de Servicios"	*Significa el contrato de prestación de servicios, celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.*
"Contratos de Arrendamiento"	*significa los contratos de arrendamiento puro celebrados por medios escritos o electrónicos, entre el Fideicomitente y sus Clientes que se describan en la Lista Inicial, así como los contratos de arrendamiento puro que el Fideicomitente celebre en el futuro con sus Clientes y cuyos Derechos al Cobro se transmitan posteriormente al Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán identificados en las Listas Periódicas respectivas. El término "Contratos de Arrendamiento" incluye también los anexos de dichos contratos y cualquier modificación, prórroga o adición posterior a los mismos, en su caso; en el entendido de que, respecto de los anexos en los que se describan Bienes Arrendados, el término "Contratos de Arrendamiento" solo incluye aquellos anexos cuya identificación se incluya en la Lista Inicial o en las Listas Periódicas respectivas.*
"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; (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 "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – E) Cesión Inversa de Derechos al Cobro" del presente Suplemento.*
"Cuentas de Ingresos"	*tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento.*
"Cuentas del Fideicomiso Maestro de Cobranza"	*significa las cuentas bancarias, de inversión o contratos de intermediación 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 es titular y en las que, el Fiduciario transferirá cualquier cantidad líquida que el Fideicomitente tuviera derecho a recibir en los*

términos del Fideicomiso, así como cualquier otra cuenta en la que el Fideicomitente por cualquier razón reciba la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos.

"Cuentas y Fondos del Fideicomiso" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento, e incluye, conjuntamente, todas y cada una de las cuentas, fondos y reservas que se señalen en dicha Sección.*

"CxC" *significa Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V.*

"Depósito en Garantía" *significa cualquier cantidad que haya recibido el Fideicomitente como depósito en relación con los Contratos de Arrendamiento por parte de los Arrendatarios respectivos, según sea el caso, y que por su naturaleza debiera ser devuelto a dichos Arrendatarios por el Fideicomitente.*

"Derechos al Cobro" *significa, según corresponda, todos los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a las rentas, intereses, comisiones, seguros, penas convencionales 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 Arrendamiento 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, en el entendido de que, los Derechos al Cobro no incluirán los Depósitos en Garantía, en su caso.*

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

"Derechos al Cobro en Incumplimiento" *significa todos los Derechos al Cobro derivados de un Contrato de Arrendamiento respecto de los cuales el Deudor respectivo haya incumplido por más de 90 (noventa) días consecutivos en el pago de sus rentas, de principal o de intereses, o de cualquier otra cantidad pagadera y vencida, según corresponda, conforme al Contrato de Arrendamiento respectivo.*

"Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – E) Cesión Inversa de Derechos al Cobro" del presente Suplemento.*

"Derechos al Cobro Reestructurados" *significan aquellos Derechos al Cobro Transmitidos que por parte del Administrador sean objeto de prórrogas, modificaciones en sus rentas, quitas y/o que tengan algún cambio sustancial en sus condiciones generales en el entendido que los Derechos al Cobro Reestructurados deberán estar apegados a las Políticas de Crédito y Cobranza, considerando que: (i) se negocien bajo los mismos términos y condiciones a las del resto de los Clientes de su propia cartera aplicables a cada Cliente en función de su situación individual; (ii) lo haga a solicitud expresa del Cliente, y (iii) demuestre que dicha modificación, dispensa o quita tiene un beneficio en el valor presente neto del Derecho al Cobro respecto de la cobranza judicial del mismo.*

"Derechos al Cobro Transmitidos" *significa todos los Derechos al Cobro que en cualquier momento sean transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Factoraje.*

"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 bancarias de México estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.*
"DIV"	*significa el Sistema de Divulgación de Información de Valores de la BIVA.*
"Documentos de la Emisión"	*significa, conjuntamente, respecto de la Primera Emisión, el Contrato de Fideicomiso, el Prospecto de Colocación, el Contrato de Colocación, el Título, este 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 en la Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo la Primera Emisión.*
"Documentos de la Operación"	*significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso Maestro de Cobranza, el Contrato de Factoraje, los Contratos de Arrendamiento, los Pagarés y aquellos otros documentos en donde se hagan 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.*
"Emisión"	*significa la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que será efectuada por el Fiduciario al amparo del Fideicomiso en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.*
"Evento de Amortización Acelerada"	*tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.48. Eventos de Amortización Acelerada" del presente Suplemento.*
"Evento de Amortización Parcial Anticipada"	*tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.40. Amortización Parcial Anticipada" del presente Suplemento.*
"Evento de Contingencia"	*tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.47. Eventos de Contingencia" del presente Suplemento.*
"Evento de Dependencia"	*significa el hecho de que el adeudo total de un Deudor, Fideicomitente, Administrador, contraparte o de cualquier otro tercero en lo individual llegue a representar el equivalente a 20% (veinte por ciento) o más del saldo total insoluto de los Derechos al Cobro Transmitidos 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 "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.49. Eventos de Incumplimiento" del presente Suplemento.*
"Fecha de Cálculo"	*significa el día jueves de cada semana, o si este no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.*

"Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.35.1. Bases para determinación del rendimiento" del presente Suplemento.*

"Fecha de Inicio de Pago" *significa la fecha que se establezca en la Sesión del Comité de Emisión y se especifique en el Título, en el entendido de que, será la fecha en la cual el Fiduciario deberá iniciar el pago de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.*

"Fecha de la Emisión" *significa la fecha de emisión, cruce y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.*

"Fecha de Pago" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.2. Calendario de pago de intereses" del presente Suplemento.*

"Fecha de Pago al Factorado" *significa cada fecha en que el Administrador Maestro le entregue al Factorante el Reporte Semanal conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.*

"Fecha de Reporte Mensual" *significa el vigésimo día de cada mes de calendario, en el entendido de que, en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, la "Fecha de Reporte Mensual" será el Día Hábil inmediato siguiente.*

"Fecha de Reporte Semanal" *significa el día lunes de cada semana, en el entendido de que, en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, la "Fecha de Reporte Semanal" será el Día Hábil inmediato siguiente.*

"Fecha de Vencimiento de la Emisión" *significa el 28 de noviembre de 2030, o si dicho día no fuere Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.*

"Fideicomiso Maestro de Cobranza" o "Contrato de Fideicomiso Maestro de Cobranza" *significa el contrato de fideicomiso maestro irrevocable de cobranza No. 4358 de fecha 13 de diciembre de 2019, celebrado entre el Fideicomitente, como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.*

"Fideicomisario en Segundo Lugar" *significa el Fideicomitente, por cuanto hace a su derecho a que, en términos del Contrato de Fidecomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, una vez que hayan sido íntegramente pagados el principal e intereses y demás cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo y cualesquier otras cantidades adeudadas a favor de terceros en términos del Contrato de Fideicomiso.*

"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 Largo Plazo de la Primera 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 Largo Plazo de la Primera Emisión, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión.*

"Fideicomitente" o "Factorado" *significa Lease For You o sus respectivos causahabientes y cesionarios permitidos.*

"Fiduciario" o "Factorante" *significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso, o sus causahabientes, cesionarios o cualquier otra entidad que lo sustituya en sus funciones de conformidad con lo que establece el Contrato de Fideicomiso.*

"Fiduciario Maestro de Cobranza" *significa la institución fiduciaria que actúe como fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza.*

"Fondo de Mantenimiento" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento.*

"Fondo de Pagos Mensuales" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento.*

"Fondo de Reserva" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento*.

"Fondo General" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento.*

"Fondo para Nuevos Derechos al Cobro" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento.*

"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.*

"Gastos de la Emisión" *significa, en relación con la Primera Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo o Reapertura en términos del Contrato de Fideicomiso, 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 de los Agentes Estructuradores;*

ii. *la comisión y los gastos de los Intermediarios Colocadores conforme al Contrato de Colocación;*

iii. *los honorarios, gastos y comisiones del Fiduciario relativos a la aceptación y primera anualidad por concepto de administración, conforme a lo que se establece 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 de Largo Plazo, con la preparación, negociación y modificaciones de los Documentos de la Operación, 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 Operación 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 establece en el Contrato de Fideicomiso;*

vi. *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 de la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, incluyendo los derechos derivados de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en el RNV, las cuotas o tarifas por el listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en la BIVA, 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 de Largo Plazo;*

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 establecido 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 de Largo Plazo, 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 la suma de todas las erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y de la Emisión, incluyendo, sin limitación:*

i. *(1) los honorarios (incluyendo los honorarios por administración) y gastos del Fiduciario conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso, las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones al Fiduciario, en su caso, de conformidad con lo que se establece en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso, hasta el límite máximo establecido en dicha Cláusula, y (2) 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 hubieren sido cubiertos por el Fideicomitente y no hubieren 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;*

ii. *los honorarios y gastos razonables y documentados del Representante Común conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso, y las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones al Representante Común, en su caso;*

iii. *las Contraprestaciones de los Administradores, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración y en el Contrato de Servicios, respectivamente;*

iv. *los honorarios y gastos (razonables y documentados) del Auditor Externo que correspondan conforme al contrato que se celebre con el mismo;*

v. *el costo de mantener el Título que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en depósito con Indeval;*

vi. *los honorarios por servicios de las Agencias Calificadoras en relación con las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo;*

vii. *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 de Largo Plazo y los demás Documentos de la Operación, que correspondan cubrirse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;*

viii. *los gastos necesarios para mantener y, en su caso, actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en el RNV y su listado en la BIVA, así como aquellos derivados de cualquier publicación relacionada con el Programa o las Emisiones;*

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 establecido en el Contrato de Fideicomiso;*

x. *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;*

xi. *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 establecen, así como los gastos derivados del otorgamiento de poderes y las*

contraprestaciones pagaderas a cualquier tercero en relación con servicios prestados al Fideicomiso, y

xii. *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.*

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

"Índice de Morosidad" *significa el resultado (expresado en porcentaje) de dividir: (i) el Valor Presente Neto) de los Derechos al Cobro Incumplidos; entre (ii) el Valor Presente Neto de los Derechos al Cobro Transmitidos, cuyo límite será determinado por el Comité de Emisión para la Primera Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión.*

"Intermediarios Colocadores" *significa, conjuntamente, Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte , o sus sucesores o causahabientes.*

"Inversiones Permitidas" *significa la inversión al vencimiento más próximo: (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, emitidos por Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, o cualesquiera otras instituciones de banca múltiple calificadas por S&P Global Ratings, S.A. de C.V. con una calificación crediticia de "mxAAA" en escala nacional, o su equivalente, según sea verificado por el Fideicomitente sin responsabilidad para el Fiduciario; y (iii) reportos sobre los títulos y valores enlistados en este apartado, cuyas contrapartes sean Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, o cualesquiera otras instituciones financieras calificadas por S&P Global Ratings, S.A. de C.V. con una calificación crediticia de "mxAAA" en escala nacional, o su equivalente, según sea verificado por el Fideicomitente sin responsabilidad para el Fiduciario.*

"IVA" *significa el impuesto al valor agregado.*

"LGTOC" *significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.*

"Límite Máximo de Concentración por Cliente", *significa 3.00% (tres punto cero por ciento) del valor total del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que el Administrador Maestro podrá modificar el Límite Máximo de Concentración por Cliente, siempre y cuando haya notificado previamente al respecto por escrito al Representante Común y obtenga confirmación previa y por escrito de las Agencias Calificadoras en el sentido de que dicha modificación no tendrá como consecuencia una reducción en la calificación de la Emisión otorgada por cada una de ellas en la Fecha de la Emisión, a menos que se cuente con la autorización por escrito del Representante Común, y en el entendido, además, de que en caso de que el Límite Máximo de Concentración por Cliente para algún Cliente en particular pretenda ser modificado de forma tal que se actualice un Evento de Dependencia en relación con dicho Cliente, dicha modificación solo podrá ser*

autorizada si el Cliente de que se trate se obliga por escrito a entregar al Fiduciario la información a que hace referencia el Título IV de la Circular Única de Emisoras, para que este último esté en posibilidad de reportarla a la CNBV, a la BIVA y al público inversionista en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables.

"Límite Máximo de Concentración por Estado" *significa (i) para los Estados de la República Mexicana distintos a la Ciudad de México, 12% (doce por ciento) del valor total del Patrimonio del Fideicomiso y (ii) para la Ciudad de México, el 25% (veinticinco por ciento) del valor total del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que el Administrador Maestro podrá modificar el Límite Máximo de Concentración por Cliente, siempre y cuando haya notificado previamente al respecto por escrito al Representante Común y obtenga confirmación previa y por escrito de las Agencias Calificadoras en el sentido de que dicha modificación no tendrá como consecuencia una reducción en la calificación de la Emisión otorgada por cada una de ellas en la Fecha de la Emisión, a menos que se cuente con la autorización por escrito del Representante Común, y en el entendido, además, de que en caso de que el Límite Máximo de Concentración por Cliente para algún Cliente en particular pretenda ser modificado de forma tal que se actualice un Evento de Dependencia en relación con dicho Cliente, dicha modificación solo podrá ser autorizada si el Cliente de que se trate se obliga por escrito a entregar al Fiduciario la información a que hace referencia el Título IV de la Circular Única de Emisoras, para que este último esté en posibilidad de reportarla a la CNBV, a la BIVA y al público inversionista en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables.*

"Lista Inicial" *significa la lista entregada en la fecha de celebración del Contrato de Factoraje al Factorante, con copia al Representante Común, para identificar los Derechos al Cobro transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso en dicha fecha.*

"Listas Periódicas" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.2. Extracto del Contrato de Factoraje – A) Factoraje" del presente Suplemento.*

"LMV" *significa la Ley del Mercado de Valores.*

"Margen" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.1. Bases para determinación del rendimiento" del presente Suplemento.*

"México" *significa los Estados Unidos Mexicanos.*

"Monto de Sobreasignación" Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección *"II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – MONTO DE SOBREASIGNACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO"* del presente Suplemento.

"Monto Total Autorizado del Programa" *significa hasta $5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).*

"Obligaciones de la Emisión" *significa todas y cada una de las obligaciones del Fiduciario en relación con la Primera 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 Largo Plazo de la Primera Emisión, 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.

"Pagarés" *significa los pagarés que, en su caso, suscriban o avalen los Deudores, para documentar sus obligaciones de pago derivadas de los Contratos de Arrendamiento, ya sea que los mismos sean suscritos por medios escritos o electrónicos.*

"Patrimonio del Fideicomiso" *significa todos los bienes y derechos que en cualquier tiempo formen parte del Fideicomiso según se describen en el propio Contrato de Fideicomiso.*

"Periodo de Aplicación del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro" *significa el lapso de tiempo durante el cual el Fiduciario utilizará las cantidades que se encuentren depositadas en el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro para adquirir nuevos Derechos al Cobro originados por el Fideicomitente, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Factoraje, y que iniciará en la Fecha de la Emisión de la Primera Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso y terminará en la fecha que se señale en el acta de la Sesión del Comité de Emisión y en el Título.*

"Periodo de Intereses" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.2. Calendario de pago de intereses" del presente Suplemento.*

"Periodo de Revolvencia" *significa el lapso de tiempo durante el cual el Fiduciario podrá adquirir Derechos al Cobro conforme a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Factoraje. El Periodo de Revolvencia iniciará en la Fecha de la Emisión y terminará en la fecha en que ocurra lo primero entre: (i) la Fecha de Pago número 24 (veinticuatro) señalada en el calendario que se incluya en el Título, o (ii) la fecha en que el Contrato de Servicios se dé por terminado, o (iii) la fecha en la que ocurriere un Evento de Amortización Acelerada.*

"Periodo para Distribuciones" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – G) Prelación de Erogaciones" del presente Suplemento.*

"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 Largo Plazo permanecerán insolutos, y que será desde la Fecha de la Emisión hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión; en el entendido, sin embargo, de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo podrán amortizarse con anterioridad a dicha fecha, a partir de la Fecha de Inicio de Pago, o en cualquier momento, en caso de que se presente un Evento de Amortización Acelerada o un Evento de Incumplimiento, o en los casos de amortización anticipada que se establecen en los Documentos de la Emisión.*

"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 del Contrato de Servicios y que se resumen en los anexos de dicho Contrato de Servicios.*

"Porción de Intereses del Fondo de Pagos Mensuales" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento.*

"Porción de Principal del Fondo de Pagos Mensuales" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO - 2.3. Contratos y Acuerdos – 2.3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso – F) Cuentas del Patrimonio del Fideicomiso" del presente Suplemento.*

"Programa de Colocación" o "Programa" *significa el programa para la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, 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 del Programa.*

"Reapertura" *significa la inscripción en el RNV de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo emitidos originalmente al amparo de la presente 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 en el Título. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo adicionales que se emitan y coloquen como parte de una Reapertura (i) serán considerados como parte de la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BIVA, y (ii) salvo aquellas modificaciones que sean necesarias e inherentes a la Reapertura, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento de la Emisión, tasa de interés, valor nominal o en su caso valor nominal ajustado.*

"Reporte Mensual" *significa el reporte que deberá ser preparado y suscrito por el Administrador Maestro sustancialmente en la forma y términos del documento que se acompaña al 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 la Cláusula 15 del Contrato de Administración; en el entendido de que dicho Reporte Mensual deberá incluir al menos la información contenida en dicho documento que se acompaña al Contrato de Administración y la información a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única de Emisoras.*

"Reporte Semanal" *significa el reporte que deberá ser preparado y suscrito por el Administrador Maestro sustancialmente en la forma y términos del documento que se acompaña al 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 la Cláusula 15 del Contrato de Administración; en el entendido de que dicho Reporte Semanal deberá incluir al menos la información contenida en dicho documento que se acompaña al Contrato de Administración y la información a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única de Emisoras*.

"Reportes del Administrador Maestro" *significa, conjuntamente, los Reportes Semanales, Reportes Mensuales, los Reportes de Auditoría de Expedientes y, en general, los reportes que, con la periodicidad que se indica en el Contrato Fideicomiso, 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 anexan al Contrato de Fideicomiso, 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 Fiduciario" *significa los reportes que deberá entregar el Fiduciario, mediante correo electrónico (con el archivo respectivo adjunto en formato PDF) o por cualquier otro medio permitido, a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras, al Administrador Maestro (o, en su caso, al Administrador Maestro Sustituto, en su caso) y al Fideicomitente (o, 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, desde la Fecha de Reporte Mensual inmediata 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 presente 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;*

c. *Dentro de los primeros 15 (quince) Días Hábiles de cada mes de calendario, un reporte de vencimientos y afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso al 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 a más tardar dentro de los primeros 12 (doce) Días Hábiles siguientes al último día del mes inmediato anterior; en el entendido de que: (i) no será responsabilidad del Fiduciario el incumplimiento a la obligación contenida en el presente 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 presente 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 BIVA o en los medios que la Circular Única de Emisoras establezca, y*

d. *Antes del 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 Mensuales, por el Administrador y por el tercero*

especialista que se contrate para preparar la contabilidad del Fideicomiso, 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 presente 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 sus sustitutos, causahabientes o cesionarios.*

"Requisitos de Elegibilidad" *significa aquellos requisitos que deberán reunir los Derechos al Cobro para considerarse como Derechos al Cobro Elegibles conforme a la Cláusula 2 del Contrato de Factoraje.*

"RNV" *significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.*

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

"Saldo Insoluto" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.1. Bases para determinación del rendimiento" del presente Suplemento.*

"Sesión del Comité de Emisión" *significa la sesión del Comité de Emisión de fecha 21 de noviembre de 2025, en la que se autorizó y ratificó la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo al amparo del Fideicomiso, y en la que se establecen y ratifican las principales características, términos y condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo de dicha Emisión, autoriza y ratifica la celebración de los Documentos de la Emisión, indica y ratifica puntualmente los Gastos de la Emisión que el Fiduciario debe pagar en la fecha de colocación, señalando las cuentas bancarias a las cuales ha de transferirse el pago respectivo de la parte autorizada a recibirlo, y determina y ratifica los demás aspectos de la Emisión conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso.*

"STIV-2" *significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 de la CNBV.*

"Suplemento" *significa el presente suplemento informativo al Prospecto de Colocación.*

"Tasa de Interés Bruto Anual" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.1. Bases para determinación del rendimiento" del presente Suplemento.*

"Tasa de Interés de Referencia" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.1. Bases para determinación del rendimiento" del presente Suplemento.*

"Tasa Anual de la Cobertura" *significa la tasa anual de la cobertura que se determina en el presente Suplemento para la Emisión.*

"Tasa Interna de Retorno" *significa la tasa de interés para la cual el Valor Presente Neto de un Contrato de Arrendamiento, es igual a cero, expresada en términos anuales. Las fórmulas para calcular la Tasa Interna de Retorno son las siguientes:*

$$1 = \sum_{i=1}^{n} \frac{Ri}{(1 + TIRM)^{i}}$$

En donde:

I = significa, para el caso de un Contrato de Arrendamiento, el desembolso originalmente efectuado por el Factorado respectivo para adquirir el bien relacionado con el contrato de que se trate, neto de todos los pagos iniciales efectuados por el Cliente al Factorado, e incluyendo el IVA correspondiente.

Ri = significa el pago acordado para el mes i para cada Derecho al Cobro, incluyendo, en el caso de un Contrato de Arrendamiento el IVA correspondiente.

n = significa el número de periodos mensuales remanentes para cada Derecho al Cobro hasta la fecha que corresponda a la Fecha de Vencimiento de la Emisión.

TIRM = significa la Tasa Interna de Retorno mensual.

TIR = significa la Tasa Interna de Retorno anual, la cual se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$TIR = (1 + TIRM)^{12}$$

"Tasa Sustituta" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.1. Bases para determinación del rendimiento" del presente Suplemento.*

"Tenedor" *significa cualquier Persona que en cualquier momento sea legítima titular de uno o más Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.*

"TIIE de Fondeo" *tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.1. Bases para determinación del rendimiento" del presente Suplemento.*

"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 Largo Plazo de una determinada Emisión, los cuales expedirá el Fiduciario, de ser el caso, con numeración sucesiva, comenzando por el número 1 (uno).*

"Valor de los Derechos al Cobro" *significa, en cualquier fecha, la suma del Valor Presente Neto de los Derechos al Cobro Transmitidos derivados de Contratos de Arrendamiento, que en dicha fecha sean Derechos al Cobro Elegibles, que en dicha fecha sean Derechos al Cobro Elegibles.*

"Valor Presente Neto"	*significa, respecto de cada uno de los Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento, el valor presente neto de cualquier Cadena de Flujos. La fórmula para calcular el Valor Presente Neto es la siguiente:* $$VPN = \sum_{i=1}^{n} \frac{Ri}{(1+TM)^i}$$ *En donde:* *VPN= significa el Valor Presente Neto.* R_i *=significa el pago acordado para el mes i para cada Cadena de Flujos, incluyendo el IVA correspondiente.* *n = significa el número de periodos mensuales remanentes para cada Cadena de Flujos.* *TM = significa la tasa mensualizada de lo que resulte menor entre (i) la Tasa de Interés Bruto Anual, y (ii) el resultado de sumar la Tasa Anual de la Cobertura más la sobretasa anual que aparezca en el Título. Para efectos de lo anterior, TM se calculará conforme a la siguiente fórmula:* $$TM = (1+TB)^{(\frac{1}{12})} - 1$$ *En donde:* *TB = significa lo que resulte menor entre (i) la Tasa de Interés Bruto Anual, y (ii) el resultado de sumar la Tasa de la Cobertura más la sobretasa que aparezca en el Título.*
"Vendor"	*significan los fabricantes, distribuidores o subdistribuidores de equipo médico.*

Resumen ejecutivo:

El resumen ejecutivo de la presente operación se contiene en la Sección "I. INFORMACIÓN GENERAL – 2. RESUMEN EJECUTIVO del Prospecto de Colocación, salvo por la información que se desarrolla a continuación, misma que es un resumen de la información contenida en este Suplemento. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente el Prospecto de Colocación y el presente Suplemento en su totalidad, incluyendo la Sección titulada "Factores de Riesgo", y todos sus anexos, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.

Participantes Relevantes.

Logotipos	Nombre	Papel a Desempeñar

		en la Transacción
	Lease For You, S.A.P.I de C.V.	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, única y exclusivamente en su calidad de fiduciario del fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 6442	Fiduciario
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, única y exclusivamente en su calidad de fiduciario del fideicomiso maestro irrevocable de cobranza No. 4358	Fiduciario Maestro de Cobranza
	Masari, Casa de Bolsa, S.A.	Representante Común
	i-Structure, S.A. de C.V.	Agente Estructurador
	Agente Estructurador, LLC	Agente Estructurador
	Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más	Intermediario Colocador Líder Conjunto
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador Líder Conjunto

CXC	Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V.	Administrador Maestro
KURI BREÑA SÁNCHEZ UGARTE Y AZNAR	Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C.	Despacho Externo de Abogados

En términos generales, las características de los Contratos de Arrendamiento que Lease For You celebra con sus Clientes son las siguientes:
1. Los Contratos de Arrendamiento son celebrados con base en formatos de contratos de arrendamiento previamente aprobados por Lease For You.
2. Descripción: arrendamiento puro.
3. Plazo: forzoso para ambas partes; de 6 a 60 meses.
4. Forma de pago de rentas: mensual.
5. Monto de la renta: fija.
6. Intereses moratorios: ante la falta de pago oportuno por parte de los Arrendatarios.
7. Depósito en garantía: 0 meses, a solicitud del Comité de Crédito.
8. Penalidad por cancelación anticipada por parte de los Arrendatarios: en caso de que la cancelación se realice dentro de los primeros 12 meses, un pago equivalente a 5 rentas; y en caso de que la cancelación se realice después de los primeros 12 meses, un pago equivalente a 3 rentas Pagarés: suscritos por los Arrendatarios y los obligados solidarios como avalistas.
9. Obligados solidarios/avales: principales accionistas del cliente o personas físicas o morales con solvencia acreditada mediante relación patrimonial y verificación en Registro Público.
10. Seguros: todos los Bienes Arrendados deben estar asegurados contra pérdida o deterioro parcial o total, así como toda responsabilidad por los daños y perjuicios que se causen a terceros, durante la vigencia del arrendamiento.

11. Subarrendamiento de Bienes Arrendados: no está permitido sin previa autorización de Lease For You.
12. Lugar de uso de los Bienes Arrendados: dentro de México.
Derivado de la celebración de los Contratos de Arrendamiento, Lease For You cuenta con una cartera de Derechos al Cobro que transmitirá al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los Documentos de la Operación. A continuación, se describen las características y la evolución de los Derechos al Cobro que componen la cartera antes mencionada.

A continuación, se incluye un resumen de la información contenida en este Reporte Anual. Este resumen no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante para tomar cualquier decisión de invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y se complementa con la información más detallada y la información financiera consolidada incluida en otras secciones de este Reporte Anual, así como la información contenida en el apartado “Factores de Riesgo”, mismos que deberán ser leídos con detenimiento por el público inversionista.

La operación consiste en la Bursatilización de los Derechos al Cobro derivados de las rentas pagaderas por los Arrendamientos Puros derivados de los Contratos de Arrendamiento originados por Lease For You, S.A de C.V. y transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso CIB/6442.

A continuación, se muestra Saldo Total de los Derechos al Cobro, fondos del Fideicomiso y nivel de aforo al cierre del mes de diciembre de 2025

	Cifras en M.N.	25/ 12/ 2025
Resumen de Fondeo	**Valor Nominal**	**V.P.N. / Valor Financiable**
Saldo de Cartera Total	**478,604,477.40**	**434,405,218.56**
Cartera Inelegible por Auditoría	-	-
Derechos de Crédito Aportados Morosos	-	-
Derechos al Cobro Incumplidos	-	-
Flujos Excedentes al Plazo del Fideicomiso	-	-
Exceso / Faltante de Concentración	-	-
Cartera Inelegible por Conceptos No Financiables	(8,337,277.72)	(7,512,848.46)
Saldo Total de Cartera Elegible	**470,267,199.68**	**426,892,370.10**

Monto del Financiamiento	**400,000,000.00**
Saldo Insoluto del Financiamiento	**381,100,000.00**

Saldos de Cuentas después de Distribución	
Cuenta Concentradora	-
Fondo de Mantenimiento	86,980.19
Fondo de Reserva	3,127,846.49
Fondo de Pagos Mensuales	3,127,846.49
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	67,050,737.49

Total de Fondos para el Fideicomitente en el Período por Contraprestación	-
Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-
Fondos pendientes de pago Períodos anteriores	-
Pago de Remanentes para el Fideicomitente	-
Fondo General (MXN)	11,848,998.41
Fondo General (USD)	-
Cuenta de Ingresos	691,489.69

Aforo Semanal	**1.3372**
Aforo de la Emisión	**1.3500**
Aforo para Distribuciones	**1.3500**
Aforo Mínimo	**1.2800**

Cifras en M.N.

Cálculo de Aforo	
V.N. Capital Contratos de Crédito	-
V.P.N. Contratos de Factoraje	-
V.P.N. Contratos de Arrendamiento	**426,892,370.10**
Menos	
Derechos al Cobro Incumplidos	-
Derechos al Cobro Inelegibles	-
Más	
Efectivo depositado en las Cuentas y Reservas del Fideicomi	**82,719,072.08**
(A)	**509,611,442.18**
(B) Saldo Insoluto del Financiamiento	**381,100,000.00**
Aforo (A) / (B)	**1.3372**

(1) Sin Considerar el Fondo de Mantenimiento en dicha fecha; menos (iv) las cantidades correspondientes a la Porción de Intereses del Fondo de Pagos

Factores de riesgo:

Al considerar la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, los posibles Tenedores deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto de Colocación y en el presente Suplemento, y sobre todo considerar los factores de riesgo contenidos en dichos documentos, así como los que se señalan a continuación, mismos que podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo. Dichos riesgos e incertidumbres no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, 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 de Largo Plazo o en las personas anteriormente mencionadas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo podría verse afectado.

Obligaciones limitadas de las personas participantes
Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo 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. Ningún tercero realizó ni realizará un avalúo respecto de los Derechos al Cobro que se transmitirán al 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 de Largo Plazo.

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.

La tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo se basa en la TIIE de Fondeo, la cual es relativamente nueva en el mercado.
La tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo se basa en la TIIE de Fondeo Promedio, que se calcula utilizando la TIIE de Fondeo publicada por el Banco de México de acuerdo con la fórmula descrita en la Sección “II. LA OFERTA - 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 1.36. Bases para determinación del rendimiento y calendario de pago de intereses – 1.36.1. Bases para determinación del rendimiento” del presente Suplemento”, Existe un precedente de mercado muy limitado para valores que utilizan la TIIE de Fondeo como tasa de interés. Además, el Banco de México recién comenzó a publicar la TIIE de Fondeo el 16 de enero de 2020. En consecuencia, el uso de la TIIE de Fondeo o la fórmula específica para LA TIIE de Fondeo Promedio utilizada en la Emisión puede no ser ampliamente adoptada en el futuro por otros participantes del mercado. Si el mercado adopta un método de cálculo diferente, eso probablemente afectaría adversamente la liquidez y el valor de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.

La TIIE de Fondeo Promedio con respecto a un Periodo de Interés particular solo podrá determinarse cerca del final del Período de Interés correspondiente.
La TIIE de Fondeo Promedio aplicable a un Periodo de Intereses particular y, por lo tanto, el monto de interés pagadero con respecto a dicho Periodo de Intereses se determinará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente. Debido a que cada una de estas fechas está cerca de la Fecha de Pago de intereses, no se sabrá el monto de interés pagadero con respecto a un Periodo de Intereses en particular hasta poco antes de la Fecha de Pago de intereses y puede ser difícil para el inversionista estimar de manera confiable

el monto de interés que se pagará en cada una de dichas Fecha de Pago de intereses. Además, es posible que algunos inversionistas no quieran o no puedan negociar los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo sin cambios en sus sistemas. Estos factores podrían afectar negativamente la liquidez y el valor de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.

Cambio de Control del Fideicomitente y Administrador.
En 2025, Marea Group, por conducto de Marea Salud, S.A.P.I. de C.V., llevó a cabo una inversión estratégica en Lease For You, mediante la cual adquirió el 67.53% de su capital social. En virtud de dicha participación, Marea Group representa la tenencia accionaria mayoritaria y, por ende, mantiene actualmente el Control de Lease For You para todos los efectos corporativos aplicables.
Derivado de dicho cambio de Control, es posible que el curso ordinario de negocios de Lease For You pueda experimentar ajustes o variaciones, particularmente en relación con el diseño y ofrecimiento de esquemas de arrendamiento, así como en la eventual implementación de procesos de innovación tecnológica que reflejen la evolución natural del negocio conforme a sus necesidades y al contexto del mercado.

Factor de riesgo de proyecciones a futuro.
La información distinta a la información histórica que se incluye en el Prospecto de Colocación y en el presente Suplemento, incluyendo las estimaciones futuras a que se refiere la Sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 4. ESTIMACIONES FUTURAS” del presente Suplemento, 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 el Prospecto de Colocación y en el presente Suplemento. 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.
Los dictámenes sobre la calidad crediticia de la Primera Emisión por las Agencias Calificadoras no contemplan la información más reciente disponible en relación con la cartera de Derechos al Cobro.
los dictámenes sobre la calidad crediticia de la presente emisión emitidos por las agencias calificadoras no contemplan la información más reciente disponible con la cartera de los derechos al cobro que formarán parte del patrimonio del fideicomiso. los dictámenes incluyen el análisis histórico del comportamiento de la cartera de los derechos al cobro que serán transmitidos al patrimonio del fideicomiso y los distintos factores considerados por las agencias calificadoras para emitir sus calificaciones. los inversionistas deben tener esto en cuenta al realizar su decisión de inversión, en el entendido de que, las agencias calificadoras recibieron información distinta en cuanto a los Derechos al Cobro.

La aportación de algunos Derechos al Cobro al Patrimonio del Fideicomiso está sujeta al pago de ciertos adeudos y a la liberación de ciertos gravámenes.
Algunos de los Derechos al Cobro que respaldarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios garantizan deuda existente que fue contratado previamente por el Fideicomitente. Dichos Derechos al Cobro equivalen a un total, en su conjunto, de $338,237,676.07 (trescientos treinta y ocho millones doscientos treinta y siete mil seiscientos setenta y seis Pesos 07/100 M.N.), lo que es igual, aproximadamente, al 79.5% (setenta y nueve punto cinco por ciento) del monto total de la cartera de Derechos al Cobro que será transmitida inicialmente al Patrimonio del Fideicomiso. De acuerdo con lo establecido en dicho Fideicomiso, una porción de los fondos que se obtengan de la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios será utilizada para pagar en su totalidad dicha deuda existente, a efecto de estar en posibilidad de liberar la totalidad de los Derechos al Cobro para que estos sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso libres de gravámenes.

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 de Largo Plazo en el RNV y de su listado ante la BIVA. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BIVA, el cual se ubica en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México (el "Centro Bursátil"), 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 en sus oficinas ubicadas en Montes Urales No. 620, Piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

La persona encargada de la relación con los inversionistas por parte del Fideicomitente será Pedro José Munera Ramírez, con domicilio ubicado en Carretera México Toluca Número 5420, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, Tel. 55 5545 4040, correo electrónico pmunera@leaseforu.com, y por parte del Fiduciario será Actinver Fiduciario Emisores, con domicilio ubicado en Montes Urales No. 620, Piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, Tel. (55) 1103-6648, correo electrónico sgarciag@actinver.com.mx y FiduciarioADM@actinver.com.mx.

Asimismo, a partir de la fecha de autorización del Programa y la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo en el RNV, el Fiduciario está obligado a divulgar información mensual y anual, o con cualquier otra periodicidad conforme a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BIVA en términos de la legislación bursátil aplicable, la cual estará disponible en el Centro Bursátil y en medios electrónicos.

Cabe mencionar que, de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, no se anexan al Prospecto de Colocación o a este Suplemento los estados financieros por los últimos tres ejercicios sociales del Fideicomitente, toda vez que las obligaciones en relación con los valores no dependen total ni parcialmente del mismo.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad con una constancia emitida por Indeval con antigüedad no mayor a 60 días naturales y el listado que al efecto les expida el intermediario financiero correspondiente, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que el Representante Común haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Prado Norte No. 125, Piso 2, oficina 201, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no cuenta con valores inscritos en el RNV.

En términos de la LMV y de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BIVA y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, de forma mensual y anual, o con cualquier otra periodicidad conforme a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo de cada uno de los Fideicomisos. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

En caso de que durante la vigencia de cualquier Emisión al amparo del Programa se actualice cualquier de los supuestos de dependencia total o parcial previstos en la Circular Única de Emisoras, se deberá proporcionar respecto del Deudor o Persona correspondiente la información requerida en los términos de la Circular Única de Emisoras.

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

A la fecha del presente Reporte Anual , el Fideicomiso no cuenta con cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico: No

Patrimonio del 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 Fideicomiso y demás aportaciones que se realicen de conformidad con el 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: (i) obtención de los consentimientos que, en su caso, sea necesario obtener; y (ii) la 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 las cantidades 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 derechos y recursos que se obtengan mediante la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo entre el público inversionista;
(f) Los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso;
(g) Los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las Inversiones Permitidas de los activos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso en los términos que se autorizan en el 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) Las cantidades provenientes de cualquier póliza de seguro contratada respecto de los Bienes Arrendados, en la que se hubiere designado al Fiduciario como beneficiario de la misma; (j) 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 Fideicomiso, incluso por aportaciones futuras efectuadas por el Fideicomitente, en el entendido de que, el Fideicomitente no estará obligado a realizar dichas aportaciones, y
(k) 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:

A continuación, se describe el estado general que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al cierre del Período 2025.
Los Derechos al Cobro cedidos son evaluados cada vez que son Transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a los Criterios de Elegibilidad y Requisitos de Concentración establecidos en el Contrato de Factoraje Cláusula segunda celebrado el 28

de noviembre de 2025 entre Lease For You, S.A de C.V. como Factorado y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de factorante.
En el siguiente cuadro se muestra el saldo de los Derechos al Cobro Transmitidos, fondos del fideicomiso y nivel de aforo al cierre del mes de diciembre de 2025.

Cifras en M.N.

Resumen de Fondeo	Valor Nominal	25/12/2025 V.P.N. / Valor Financiable
Saldo de Cartera Total	478,604,477.40	434,405,218.56
Cartera Inelegible por Auditoría	-	-
Derechos de Crédito Aportados Morosos	-	-
Derechos al Cobro Incumplidos	-	-
Flujos Excedentes al Plazo del Fideicomiso	-	-
Exceso / Faltante de Concentración	-	-
Cartera Inelegible por Conceptos No Financiables	(8,337,277.72)	(7,512,848.46)
Saldo Total de Cartera Elegible	470,267,199.68	426,892,370.10

Monto del Financiamiento	400,000,000.00
Saldo Insoluto del Financiamiento	381,100,000.00

Saldos de Cuentas después de Distribución	
Cuenta Concentradora	-
Fondo de Mantenimiento	86,980.19
Fondo de Reserva	3,127,846.49
Fondo de Pagos Mensuales	3,127,846.49
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	67,050,737.49

Total de Fondos para el Fideicomitente en el Período por Contraprestación	-
Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-
Fondos pendientes de pago Períodos anteriores	-
Pago de Remanentes para el Fideicomitente	-
Fondo General (MXN)	11,848,998.41
Fondo General (USD)	-
Cuenta de Ingresos	691,489.69

Aforo Semanal	1.3372
Aforo de la Emisión	1.3500
Aforo para Distribuciones	1.3500
Aforo Mínimo	1.2800

Cifras en M.N.

Cálculo de Aforo	
V.N. Capital Contratos de Crédito	-
V.P.N. Contratos de Factoraje	-
V.P.N. Contratos de Arrendamiento	426,892,370.10
Menos	
Derechos al Cobro Incumplidos	-
Derechos al Cobro Inelegibles	-
Más	
Efectivo depositado en las Cuentas y Reservas del Fideicomiso	82,719,072.08
(A)	509,611,442.18
(B) Saldo Insoluto del Financiamiento	381,100,000.00
Aforo (A) / (B)	1.3372

(1) Sin Considerar el Fondo de Mantenimiento en dicha fecha; menos (iv) las cantidades correspondientes a la Porción de Intereses del Fondo de Pagos

A continuación, se muestra el Saldo de los Derechos al Cobro cedidos, fondos del Fideicomiso y nivel de Aforo a la fecha de cierre de cada uno de los meses del 2025:

Resumen de Fondeo	Cifras en M.N. Valor Nominal	30/11/2025 V.P.N. / Valor Financiable	25/12/2025 Valor Nominal	25/12/2025 V.P.N. / Valor Financiable
Saldo de Cartera Total	476,754,975.62	431,380,875.37	478,604,477.40	434,405,218.56
Cartera Inelegible por Auditoría	-	-	-	-
Derechos de Crédito Aportados Morosos	-	-	-	-
Derechos al Cobro Incumplidos	-	-	-	-
Flujos Excedentes al Plazo del Fideicomiso	-	-	-	-
Exceso / Faltante de Concentración	-	-	-	-
Cartera Inelegible por Conceptos No Financiables	(8,166,240.66)	(7,311,514.57)	(8,337,277.72)	(7,512,848.46)
Saldo Total de Cartera Elegible	468,588,734.96	424,069,360.80	470,267,199.68	426,892,370.10

Monto del Financiamiento	400,000,000.00		400,000,000.00
Saldo Insoluto del Financiamiento	381,100,000.00		381,100,000.00

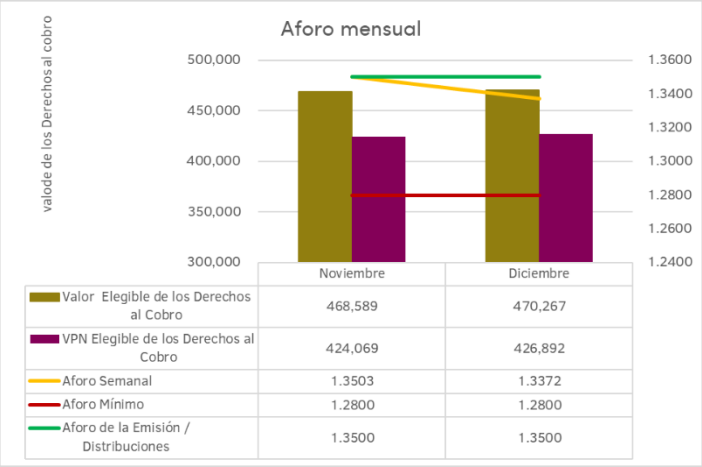
Saldos de Cuentas después de Distribución		
Cuenta Concentradora	-	-
Fondo de Mantenimiento	-	86,980.19
Fondo de Reserva	3,131,371.67	3,127,846.49
Fondo de Pagos Mensuales	-	3,127,846.49
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	87,400,828.92	67,050,737.49

Total de Fondos para el Fideicomitente en el Período por Contraprestación	-	-
Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso	-	-
Fondos pendientes de pago Períodos anteriores	-	-
Pago de Remanentes para el Fideicomitente	-	-
Fondo General (MXN)	-	11,848,998.41
Fondo General (USD)	-	-
Cuenta de Ingresos	-	691,489.69

Aforo Inicial	1.3503	1.3372
Aforo de la Emisión	1.3500	1.3500
Aforo para Distribuciones	1.3500	1.3500
Aforo Mínimo	1.2800	1.2800

Comportamiento Mensual de la Cartera y Aforo.

La siguiente gráfica muestra el comportamiento mensual en Valor Nominal, Valor Presente Elegible y el Aforo reportado de enero a diciembre 2025



Desempeño de los activos

Ingresos cuentas y fondos del Fideicomiso

El siguiente cuadro muestra los flujos de efectivo registrados durante el período en las cuentas y fondos del Fideicomiso que se derivaron principalmente de los flujos de Cobranza por la recuperación de los Derechos al Cobro cedidos y los intereses ganados por las inversiones permitidas.

Cifras en M.N.

Mes 2025	Ingresos por Cobranza Cedida	Ingresos por Cobranza de Cartera no Cedida	Ingresos por Concepto de Cesion Inversa	Intereses Netos	Total de Ingresos
Noviembre	-	-	-	-	-
Diciembre	19,368,209	-	-	283,120	19,651,329
Total	**19,368,209**	**-**	**-**	**283,120**	**19,651,329**

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

A continuación se presenta la concentración Geográfica de los Derechos al Cobro Transmitidos al cierre del mes de diciembre de 2025. Los porcentajes estan cálculados respecto al Patrimonio del Fideicomiso

Estado	Valor Nominal	V.P.N. / Valor Financiable	%	Número de Contratos
Total	470,267,199.68	426,892,370.07	83.49%	1159
Ciudad de México	80,185,004.08	73,084,006.91	14.25%	192
Jalisco	33,697,378.03	30,805,674.39	6.01%	79
Estado de México	24,523,330.81	22,397,461.14	4.37%	88
Nuevo León	23,920,945.94	21,949,170.00	4.28%	59
Veracruz	22,300,310.24	20,519,894.54	4.00%	57
Chiapas	21,292,841.24	18,752,499.09	3.66%	34
Tamaulipas	19,886,700.97	18,088,409.70	3.53%	39
Baja California	18,149,423.43	16,324,789.64	3.18%	37
Puebla	17,186,200.08	15,881,614.14	3.10%	60
Sonora	16,830,115.61	15,321,884.95	2.99%	41
Michoacán	16,242,616.59	14,745,514.78	2.88%	31
Yucatán	15,798,595.82	14,111,519.28	2.75%	28
Chihuahua	15,429,511.88	13,727,669.77	2.68%	37
Sinaloa	14,416,286.81	13,112,442.55	2.56%	41
Querétaro	14,338,794.61	13,253,246.02	2.58%	39
Coahuila	14,238,595.05	12,720,942.29	2.48%	29
Guanajuato	13,057,622.86	11,701,869.14	2.28%	32
Oaxaca	12,668,933.96	11,520,859.03	2.25%	29
Quintana Roo	12,192,832.89	10,930,657.98	2.13%	31
Hidalgo	9,844,667.08	8,701,615.88	1.70%	20
Tabasco	9,254,776.41	8,421,089.94	1.64%	22
Aguascalientes	9,156,961.76	8,269,242.77	1.61%	17
Guerrero	6,337,139.13	5,656,665.77	1.10%	15
Baja California Sur	5,480,851.08	5,007,427.98	0.98%	16
San Luis Potosí	5,457,854.09	5,080,349.28	0.99%	19
Colima	4,707,622.90	4,294,776.84	0.84%	14
Nayarit	3,887,669.48	3,586,544.54	0.70%	11
Zacatecas	2,918,503.32	2,590,759.06	0.51%	7
Durango	2,900,807.59	2,678,874.85	0.52%	13
Morelos	1,984,065.46	1,840,542.72	0.36%	10
Tlaxcala	1,213,438.29	1,114,527.57	0.22%	7
Campeche	766,802.19	699,827.53	0.14%	5

Variación en saldo y en número de activos

A continuación, se muestra el comportamiento de los Derechos al Cobro que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, se puede observar que se registró un aumento del 00.39% en el Valor de los Derechos al cobro y del 1.40% respecto al número de activos.

La variación en el Valor de la Cartera y número de contratos reflejada durante el período corresponde al efecto neto registrado por la Revolvencia natural de los Activos; es decir, comprende la incorporación de nuevos Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento Puro transmitidos al Fideicomiso y las aplicaciones a la cartera por la recuperación y/o cobro conforme a las Fechas de Vencimiento establecidas

Cifras en M.N.

Mes 2025	Saldo en Cartera al Inicio del Período	Derechos al Cobro Cedidos	Aplicaciones de Pago del Periodo	Saldo en Cartera al Fin del Período	Número de Créditos
Noviembre	-	476,754,975.62	-	476,754,975.62	1143
Diciembre	476,754,975.62	19,910,926.38	(18,061,424.60)	478,604,477.40	1159
			Variación	0.39%	1.40%

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

La siguiente tabla muestra la antigüedad de los Derechos al Cobro cedidos (pagos mensuales) y el porcentaje que representan del total de la cartera cedida

Mes 2025	Valor Nominal de los Derechos al Cobro	Vigente		1 - 30 días		31 - 60 días		61 - 90 días		91 - 120 días	
Noviembre	468,588,737	468,588,737	100.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
Diciembre	478,604,477	478,604,477	100.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%

En términos del Contrato de Factoraje celebrado entre el Factorado y el Factorante, se consideran Derechos al Cobro Derechos al Cobro Vencidos a cualesquiera Derechos al Cobro Transmitidos asociados a los Contratos de Arrendamiento que tengan más de 90 días naturales de atraso en el pago de alguna de sus rentas conforme al Contrato de Arrendamiento.

Al cierre del mes de diciembre de 2025 se presentaron Derechos al Cobro Vencidos.

Garantías sobre los activos

CxC Revisar en reportes

Emisiones de valores

La primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de Pizarra LFUCB 25 fue realizada el 28 de Noviembre de 2025 al amparo de un Programa Autorizado con carácter de Revolvente por un monto total autorizado de hasta $5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.)

Durante el periodo que se está reportando y a la fecha del presente reporte anual, no se realizó ninguna emisión de valores adicionales respaldados por los mismos bienes

Desempeño de los valores emitidos

Clave de Pizarra	LFUCB
Serie	25
Autorización CNBV	153/1901/2025
Fecha de emisión	28 de Noviembre 2025
Fecha de vencimiento	28 de Noviembre 2030
Denominación de los Títulos	Pesos
Valor nominal de cada título	$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.)
Total de títulos de la emisión	$381,100,000.00 (trescientos ochenta y un millones cien mil Pesos 00/100 M.N.), considerando el monto asignado en el libro primario de $350,000,000.00 (trescientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) más el Monto de Sobreasignación de $31,100,000.00 (treinta y un millones cien mil Pesos 00/100 M.N.).
Monto de la Oferta	$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
Representante Común	Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Información relevante del periodo

Calificaciones otorgadas a la presente Emisión

El día 20 de noviembre de 2025 y con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de
Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a asignar la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra LFUCB 25ı por un monto de hasta P$400.0 millones (m), tras el incremento en su nivel de aforo.
La calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable significa que la Emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo creditico.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".
La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra LFUCB 25 por un monto de hasta P$400.0 millones (m) se basa en la Mora Máxima (MM) de 24.3% que soporta la Emisión bajo un escenario de estrés, que comparada con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 1.5% de la cartera originada y administrada por Lease For U2, da como resultado una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 16.0 veces (x) tras el incremento propuesto en el nivel de aforo de 1.33x considerado en el análisis anterior a 1.35x de acuerdo a la nueva información proporcionada (vs. 20.2%, 1.5% y 13.3x en el análisis anterior). Por parte de la prelación de pagos, fondos constituidos en el Fideicomiso, criterios de elegibilidad y límites de concentración estos se mantienen en línea con el último reporte, por lo que HR Ratings no considera que exista un cambio en el riesgo crediticio de la Emisión con los nuevos cambios realizados. Asimismo, la Emisión considera como mitigantes de riesgo la
contratación de un instrumento de cobertura (CAP) a un nivel estimado de 11.0% con una contraparte con calificación de riesgo equivalente a HR AAA y con mecanismos para la separación de flujos provenientes de la cobranza al contar con un fideicomiso maestro de cobranza, el cual concentrará la cobranza total del Fideicomitente, para posteriormente ser reenviada al Fideicomiso Emisor. La calificación asignada se encuentra sujeta a las características finales de la Emisión, así como de la composición del portafolio cedido como fuente de pago.

El 21 de noviembre de 2025, S&P National Ratings confirmó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional de 'mxAAA (sf)' de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra LFUCB 25, por un monto de hasta $400 millones de pesos mexicanos (MXN), de acuerdo con la información que presentó el emisor, después de considerar los cambios realizados en la estructura de la transacción. Los certificados estarán respaldados por una
cartera de contratos arrendamiento de equipo médico, originados y administrados por Lease For You, S.A.P.I. de C.V. (Lease for U, no calificada).
En la fecha de emisión, el Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6442 constituido en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Actinver; no calificada) emitirá los certificados bursátiles fiduciarios LFUCB 25. Esta será la primera titulización (bursatilización) de Lease for U bajo el amparo de un programa autorizado por hasta MXN5,000 millones.

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:

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

Balance y resultados del fideicomiso

A continuación se presenta la información financiera del Fideicomiso correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, fecha en la cual se llevó a cabo la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa. Las cifras se presentan en pesos mexicanos y deben ser leídas en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen en la sección "Anexos" del presente Reporte Anual.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025
(cifras expresadas en pesos)

	Nota		2025
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	*3*	**$**	**85,973,877**
Total activo circulante			**85,973,877**
Activo no circulante			
Derechos de cobro	*5*		**364,892,431**
Total del activo		**$**	**450,866,308**
Pasivo y patrimonio contable			
Pasivo a corto plazo			
Intereses devengados por pagar	*5*	**$**	**206,587**

Cuenta por pagar al Fideicomitente	*5*	**85,973,877**
Total pasivo a corto plazo		**86,180,464**
Pasivo a largo plazo		
Pasivo bursátil, neto de gastos de emisión pendientes de amortizar	*5*	**364,685,844**
Total pasivo a largo plazo		**364,685,844**
Patrimonio contable		
Patrimonio contable		**-**
Resultado del ejercicio		**-**
Total patrimonio contable		**-**
Total de pasivo y patrimonio		**$ 450,866,308**

Estado de Resultados Integral
Por el periodo comprendido del 28 de noviembre al 31 de diciembre de 2025
(cifras expresadas en pesos)

	Nota	2025
Intereses ganados en inversiones	*6*	**$ 283,119**
Gastos por intereses provenientes del pasivo bursátil		**(3,700,951)**
Margen financiero		**3,417,831**
Gastos de administración		**(291,376)**
Resultado antes de reembolso de gastos por el Fideicomitente		**3,126,455**
Ingreso por reembolso de gastos por el Fideicomitente		**3,126,455**
Resultado neto e integral del periodo		**$ -**

Estado de Cambios en el Patrimonio Contable
Por el periodo comprendido del 28 de noviembre al 31 de diciembre de 2025
(cifras expresadas en pesos)

	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	**$ -**

Estados de Flujos de Efectivo
Por el periodo comprendido del 28 de noviembre al 31 de diciembre de 2025
(cifras expresadas en pesos)

	Nota	2025
Actividades de operación		
Derechos al cobro		466,790,758
Intereses ganados en inversiones		283,119
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		**467,073,877**
Actividades de financiamiento		
Emisión de certificados bursátiles		**(381,100,000)**
Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento		**(381,100,000)**
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**85,973,877**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		**$ 85,973,877**

Origen y aplicación de recursos

El Patrimonio del Fideicomiso se constituyó el 28 de noviembre de 2025 mediante (i) la aportación inicial de los Derechos al Cobro Transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso por parte de Lease For You, S.A.P.I. de C.V., conforme al Contrato de Factoraje celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario, y (ii) la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto total de $381,100,000.00 (trescientos ochenta y un millones cien mil Pesos 00/100 M.N.). Los recursos en efectivo obtenidos de la Emisión, netos de los Gastos de Emisión y de la constitución de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso, fueron reembolsados al Fideicomitente como contraprestación por la aportación de los Derechos al Cobro Transmitidos.

Al cierre del periodo comprendido entre el 28 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, el origen de los recursos del Fideicomiso provino de las siguientes fuentes:

(i) Aportación inicial de los Derechos al Cobro Transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso por un valor nominal de $466,790,758, conforme al Contrato de Factoraje celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario; (ii) Recursos en

efectivo derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por $381,100,000; y (iii) Productos financieros derivados de la inversión del efectivo disponible en Inversiones Permitidas (Fondos de Inversión ACTIGOB) por $283,119.

La aplicación de dichos recursos se efectuó conforme al orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso y, principalmente, contempló los siguientes destinos:

(i) Reembolso al Fideicomitente del efectivo obtenido en la bursatilización por $466,790,758, conforme al Contrato de Fideicomiso; (ii) Reconocimiento de intereses devengados a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por $3,700,951, los cuales se registran como pasivo a corto plazo (intereses devengados por pagar) por $206,587 al 31 de diciembre de 2025; y (iii) Constitución de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso e inversión de los recursos líquidos remanentes en Inversiones Permitidas.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo en efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso ascendió a $85,973,877, integrado por saldos en cuentas bancarias en Banco Actinver, S.A. y por inversiones en Fondos de Inversión ACTIGOB, los cuales constituyen Inversiones Permitidas en términos del Contrato de Fideicomiso. El saldo de los Derechos al Cobro Transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso ascendió a $364,892,431 al cierre del periodo, y el saldo insoluto del pasivo bursátil (neto de gastos de emisión pendientes de amortizar) ascendió a $364,685,844.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

De conformidad con la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario mantiene una serie de cuentas y fondos para la administración de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales son utilizados conforme al orden de prelación establecido en los Documentos de la Emisión. La función de cada una de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso se describe en la siguiente tabla:

Cuenta /Reserva	Función
Cuenta de Ingresos	Cuenta destinada a recibir la Cobranza derivada de los Derechos al Cobro Transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso, transferida desde el Fideicomiso Maestro de Cobranza.
Cuenta Concentradora	Cuenta receptora de los recursos provenientes de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y desde la cual se realizan las distribuciones a las demás cuentas y fondos del Fideicomiso conforme al orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso.
Fondo de Mantenimiento	Fondo destinado a cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, incluyendo honorarios fiduciarios, del Administrador Maestro, del Representante Común, calificadoras y demás gastos recurrentes derivados de la Emisión.

Fondo de Reserva	Fondo constituido para cubrir el pago de intereses y, en su caso, principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en caso de insuficiencia temporal de Cobranza, conforme al Saldo Requerido establecido en los Documentos de la Emisión.
Fondo de Pagos Mensuales	Fondo del cual se realiza el pago mensual de intereses (y, en su caso, principal) a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cada Fecha de Pago.
Fondo para Nuevos Derechos al Cobro	Fondo destinado a la adquisición de Derechos al Cobro Elegibles adicionales durante el Periodo de Revolvencia, conforme a los términos del Contrato de Factoraje.
Fondo General	Fondo donde se depositan los excedentes de Cobranza una vez cubiertos los pagos a Tenedores, gastos y reservas, y que pueden ser distribuidos al Fideicomitente conforme al orden de prelación durante el Periodo de Distribución de Excedentes.

Índices y razones financieras

A continuación se presentan los principales índices y razones financieras del Fideicomiso al cierre del periodo comprendido entre el 28 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, calculados con base en los Estados Financieros del Fideicomiso:

Periodo	2025
Índice de Solvencia = Activo / Pasivo	1.00
Índice de Productividad = Resultado del Periodo / Patrimonio	N/A
Rendimiento sobre Patrimonio (ROE) = Utilidades Acumuladas / Patrimonio	N/A

El Índice de Solvencia de 1.00 veces refleja que el activo total del Fideicomiso ($450,866,308) es equivalente al pasivo total ($450,866,308), toda vez que la aportación inicial de los Derechos al Cobro Transmitidos por parte del Fideicomitente fue íntegramente reembolsada en efectivo al cierre del periodo, dejando el patrimonio contable en $0 al 31 de diciembre de 2025. El resultado neto e integral del periodo asciende a $0, toda vez que los gastos devengados durante el periodo fueron reembolsados por el Fideicomitente conforme al Contrato de Fideicomiso. Los Índices de Productividad y de Rendimiento sobre Patrimonio se presentan como No Aplicables (N/A), debido a que el patrimonio contable al cierre del periodo es igual a $0, lo cual hace que dichos cocientes sean matemáticamente indefinidos. Lo anterior considera, adicionalmente, que el periodo reportado comprende únicamente del 28 de noviembre al 31 de diciembre de 2025, dado que la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fue el 28 de noviembre de 2025.

[427000-NBIS1] Administración

Auditores externos de la administración:

El despacho RSM México Bogarin, S.C funge como Auditor Externo del Fideicomiso. De acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso, el Comité Técnico tiene facultades para contratar o sustituir al Auditor Externo encargado de la auditoría del Fideicomiso.
En relación con Lease For You, la designación del auditor externo la lleva a cabo su respectivo consejo de administración. El despacho RSM México Bogarin, S.C ha fungido como auditor externo de Lease For You durante el último año y no ha emitido una opinión con salvedad, opinión negativa, o se ha abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de Lease For You.
No ha sido emitida una opinión por parte de un experto independiente para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

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

Por su parte, el Administrador Maestro de la operación será CxC, quien es una empresa independiente del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador. Asimismo, a esta fecha, no existen relaciones jurídicas, comerciales o corporativas entre CxC y el Fideicomitente, por lo que consideramos que no existe ningún conflicto de interés.

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el periodo reportado, no se realizaron 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 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:	

Estados Financieros (Dictaminados)

Actinver

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,
Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, México, 11000.

Ref. FID 6442 (LFUCB 25) Estados Financieros Anuales 2025.

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

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6442 (LFUCB 25).

Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 20 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 36 Int 2201,
Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, México, 11000

Ref. FID 6442 (LFUCB 25) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del 6442, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

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

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

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

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

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6442 (LFUCB 25).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM

Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6442
(Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Estados Financieros
Por el período comprendido del 21 de noviembre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2025

Con el Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO No. 6442
(ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)

CONTENIDO

	Página (s)
Informe de los auditores independientes	*1-5*
ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS:	
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	*10-20*

RSM México

Havre No. 67, Col. Juárez
06600 Cuauhtémoc, CDMX

T +52 55 5093 6200

www.rsmmx.mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario, Fideicomitente y Fideicomisarios
del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6442
(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 No. 6442 administrado por Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio contable y de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido del 21 de noviembre al 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las 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 No. 6442 administrado por Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (en adelante, el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido del 21 de noviembre al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

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

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas les provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

Asuntos clave de 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 considerados en el contexto de nuestra auditoría de estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos; por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

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. Los asuntos clave que hemos identificado son los siguientes:

- Medición de activos y pasivos financieros

Descripción del asunto clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene activos financieros correspondientes a los derechos de cobro los cuales representan el 81% de los activos totales a esa fecha, así como pasivos financieros correspondientes a certificados bursátiles fiduciarios emitidos, los cuales representan el 81% de los pasivos relevantes reconocidos por el Fideicomiso a esa misma fecha.

En nuestra auditoría nos hemos enfocado en obtener evidencia sobre la integridad, existencia y medición de los activos y pasivos financieros antes mencionados.

¿Cómo abordó nuestra auditoría el asunto clave?

Como parte de nuestra auditoría, realizamos los siguientes procedimientos:

- Entendimiento de los controles relevantes sobre el reconocimiento de activos y pasivos financieros;
- Conciliación de registros contables con documentación o cálculo soportes de los saldos asociados a activos y pasivos financieros;
- Procedimientos de confirmación, conexión de saldos durante el ejercicio con base a análisis e inspección de movimientos (incluyendo flujos de efectivo recibidos provenientes de los activos financieros y flujos de efectivo pagados a los pasivos financieros), hechos posteriores y revisión documental sobre los saldos y operaciones relativos a activos y pasivos financieros;

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

- Revisión de la aplicación del método de interés efectivo asociados a los intereses cobrados y pagados durante el periodo y por cobrar y por pagar al 31 de diciembre de 2024, provenientes de los activos y pasivos financieros, respectivamente; y

- Apoyo de nuestros especialistas para la revisión del valor razonable de los activos y pasivos financieros revelados en las notas a los estados financieros, considerando su naturaleza y el nivel de jerarquía de valor razonable considerado por la Administración del Fideicomiso.

Los resultados de la aplicación de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información

a) Reporte Anual

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligada 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 esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y no expresaremos ninguna forma de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, 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 informe anual, requerida en el artículo 33 fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

b) Informe de Sostenibilidad

El reporte en materia de sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, será presentado posteriormente por el Fideicomiso, en cumplimiento de la Resolución publicada el 28 de enero de 2025 que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, mediante la cual se establecen requerimientos para la divulgación de información de sostenibilidad alineada con las Normas NIIF de Sostenibilidad NIIF S1 "Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad" y NIIF S2 "Información a revelar relacionada con el clima", no será objeto de un encargo de aseguramiento; en consecuencia, no expresaremos opinión ni conclusión alguna sobre dicha información.

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de 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.

El Fiduciario y el Fideicomitente son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros.

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 grado 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 escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos 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 incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por 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 futuros 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 al Fiduciario y al Fideicomitente, 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con el Fiduciario y el Fideicomitente, 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.

El responsable de la auditoría del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6442 administrado por Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo comprendido del 21 de noviembre al 31 de diciembre de 2025, es quien suscribe este informe.

RSM México Bogarín, S.C.

C.P.C. Jorge Antonio Durán González
Ciudad de México, 30 de abril de 2026

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO No. 6442
(ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Notas 1, 2 Y 3)
(Cifras expresadas en miles)

	Nota		2025
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	*4*	**$**	**85,973,877**
Total activo circulante			**85,973,877**
Activo no circulante			
Derechos de cobro	*5*		**364,892,431**
Total del activo		**$**	**450,866,308**
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo			
Intereses devengados por pagar	5	$	**206,587**
Cuenta por pagar al Fideicomitente	*5*		**85,973,877**
Total pasivo a corto plazo			**86,180,464**
Pasivo a largo plazo			
Pasivo bursátil, neto de gastos de emisión pendientes de amortizar	*5*		**364,685,844**
Total pasivo a largo plazo			**364,685,844**
			450,866,308
Patrimonio			
Patrimonio contable			**-**
Resultado del ejercicio			**-**
Total de pasivo y patrimonio		**$**	**450,866,308**

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros

.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO No. 6442
(ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERIDO COMPRENDIDO DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Notas 1, 2 Y 3)
(Cifras expresadas en miles)

	Nota		2025
Intereses ganados en inversiones	*4*	**$**	**283,119**
Gastos por intereses provenientes del pasivo bursátil			**(3,700,951)**
Margen financiero			**(3,417,831)**
Gastos de administración			**(291,376)**
Resultado antes de reembolso de gastos por el Fideicomitente			**(3,126,455)**
Ingreso por reembolso de gastos por el Fideicomitente	5		**3,126,455**
Resultado neto e integral del periodo		**$**	**-**

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO No. 6442
(ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONTABLE
POR EL PERIDO COMPRENDIDO DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Notas 1, 2 Y 3)
(Cifras expresadas en miles)

	Del 21 de noviembre 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 diciembre 2025	**$ -**

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO No. 6442
(ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIDO COMPRENDIDO DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2025
(FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Notas 1, 2 Y 3)
(Cifras expresadas en pesos)

		2025
Actividades de operación		
Derechos al cobro	**$**	**466,790,758**
Intereses ganados en inversiones		**283,119**
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		**467,073,877**
Actividades de financiamiento		
Emisión de certificados bursátiles		**(381,100,000)**
Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento		**(381,100,000)**
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**85,973,877**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		**-**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$**	**85,973,877**

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO No. 6442
(ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIDO COMPRENDIDO DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1. NATURALEZA Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

El 21 de noviembre de 2025, se celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6442 (el "Fideicomiso"), con clave de pizarra LFUCB, para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios entre Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria , como fiduciario (el "Fiduciario"), Lease For You, S.A.P.I. de C.V. ("Lease For You" o el "Fideicomitente") como fideicomitente, administrador y fideicomisarios en segundo lugar, y Masari Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (el "Representante Común") en calidad de representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (CB). El monto de la primera Emisión de los CB ascendió a $381,100. Los CB tendrán un plazo de vencimiento de 1,826 días equivalentes a 5 años, contados a partir de la fecha de emisión. La fecha de emisión de los certificados se dio el 28 de noviembre de 2025 y su fecha de vencimiento será el 28 de noviembre de 2030.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la CNBV) mediante oficio No. 153/1901/2025 del 25 de noviembre de 2025, autorizó la emisión de los CB, los cuales se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No. 3265-4.15-2025-044

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Montes Urales No. 620, Piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

El Fideicomitente destinan 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 que el Fiduciario: (i) adquiera, conserve y administre los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, (ii) lleve a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del programa, (iii) aplique los recursos de las Emisiones de los Certificados Bursátiles conforme a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso, (iv) constituya y mantenga las Cuentas del Fideicomiso y los Fondos del Fideicomiso, (v) realice los pagos de principal e intereses que correspondan a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. y (vi) qué de conformidad con los términos de la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única, el Reglamento Interior de la Bolsa Institucional de Valores y demás disposiciones aplicables, lleve a cabo todas las acciones y celebre y entregue todos los documentos, solicitudes, reportes y notificaciones necesarias o recomendables.

El Fideicomiso firma un contrato de factoraje con los Fideicomitentes, mediante el cual recibirá los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento y crédito que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos. El Fideicomiso emite CB y recibe los recursos de la Emisión.

Los recursos de la emisión se utilizan para pagar los gastos de esta, constituir reservas de intereses y gastos de mantenimiento de la emisión. Parte de los recursos netos generados con la emisión se utilizarán para constituir el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro que se utilizará durante el período de revolvencia para generar nueva cartera.

Los Fideicomitentes generan nuevos contratos de arrendamiento y crédito, y durante la revolvencia, los cede al Fideicomiso emisor a cambio de una contraprestación (mediante un contrato de factoraje). Diariamente se reciben pagos recurrentes de los clientes en directo al Fideicomiso antes de adquirir nuevos Derechos de Cobro derivados de los nuevos contratos de arrendamiento y crédito originados por los Fideicomitentes, se restituyen reservas y se realizan los pagos de los gastos de mantenimiento. Cada mes, se pagan intereses a los tenedores y una vez finalizado el periodo de revolvencia, se utilizarán todos los flujos remanentes para amortizar hasta completar el pago del 100% de los CB.

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 el fiduciario, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y hasta donde base y alcance el patrimonio.

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 a la legislación fiscal vigente.

a) Evento relevante

El 28 de noviembre de 2025, con base en el programa de certificados bursátiles fiduciarios y según se describe en el prospecto de dicho programa, se llevó a cabo la oferta pública (en emisión primaria de certificados bursátiles) de 3,811,000 (tres millones ochocientos once mil) CB, con valor nominal de $100 pesos cada uno, con un plazo legal de 1,826 (un mil ochocientos veintiséis) días, equivalentes a cinco años, contados a partir de la fecha de emisión.

b) Comité Técnico

Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Comité Técnico es responsable de resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso, vigilar la correcta aplicación de las cantidades que forman parte del patrimonio del Fideicomiso y las inversiones que se realicen, así como instruir a la Fiduciaria de los actos que deban llevarse a cabo para cumplir con los fines del Fidecomiso. El Comité Técnico estará compuesto por tres miembros y sus respectivos suplentes, designados conjuntamente por los Fideicomitentes iniciales. El presidente del Comité Técnico será aquel designado por la mayoría de los miembros de dicho Comité, y no tendrá voto de calidad, en el entendido de que el cargo de los miembros del Comité Técnico será de carácter honorífico, por lo que no recibirán emolumento alguno.

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, en el entendido de que mientras los CB emitidos no hayan sido amortizados en su totalidad, no podrá ser extinguido, sin que se exceda el término que establece la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Una vez hecha la amortización total de los CB y pagadas todas las demás cantidades que se deban, el Fideicomiso deberá extinguirse, entregando cualquier cantidad que en ese momento mantenga la Fiduciaria al Fideicomitente.

c) Autorización de emisión de estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión y publicación el 30 de abril de 2026, por Maria Elena Martínez Camarillo (Delegado Fiduciario) y Jorge Luis Manríquez Martínez (Delegado Fiduciario).

NOTA 2.-BASES DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

La Administración del Fideicomiso adoptó a partir de su fecha de constitución (21 de noviembre de 2025), para la preparación de sus estados financieros como marco contable establecido en 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 de 2021, 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 2021. Dada la naturaleza y valuación utilizada en las cuentas del Fideicomiso no fue necesario reflejar ajustes derivadosde 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.

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.

- **Bases de 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”

NOTA 3.-RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Moneda funcional y de reporte

Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2025 y por el período comprendido del 21 de noviembre de 2025 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2025, incluyen saldos y transacciones expresados en pesos. El peso es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso.

b) Efectivo y equivalentes del efectivo

Los registros en esta partida consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a valor razonable, las fluctuaciones de su valor se reconocen en el resultado del periodo.

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:

- Cuenta concentradora.
- Cuentas de cobranza.
- Cuenta de reserva de gastos.
- Cuenta de reserva de efectivo de colocación.
- Fondo de reserva de intereses.
- Fondo de reserva de pago de obligaciones.
- Fondo de reserva de capital.
- Fondo general.

c) 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 identificado evidencia objetiva de deterioro respecto al préstamo con colateral, por lo cual, no se han constituido estimaciones por concepto de deterioro.

d) 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.

e) 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.

- ***Estimaciones contables y supuestos significativos***

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.

- ***Negocio en marcha***

La Administración del Fideicomiso ha efectuado una evaluación sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha y no tiene conocimiento de factores o eventos materiales cuya incertidumbre puedan afectar de manera significativa la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Porlo anterior, los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados considerando un negocio en marcha.

f) Aforo

En cualquier fecha, es el resultado de dividir el valor presente neto de los derechos al cobro transmitidos más todas las cantidades que en esa fecha se encuentren depositados en las cuentas y fondos del Fideicomiso, menos las cantidades depositadas en el fondo de pagos mensuales, entre el saldo insoluto del principal de los CB.

g) 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.

h) Gastos de operación

Los gastos de operación se reconocen en resultados conforme se incurren, independientemente de la fecha de su exigibilidad. Los honorarios de auditoría y de carácter legal se presentan dentro del rubro Gastos de administración.

i) Estado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujos de efectivo, incluyendo aquéllos asociados con actividades de inversión o financiamiento.

NOTA 4.-EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro se integra en su totalidad por fondos de inversión por $85,973,877. Por el periodo comprendido del 21 de noviembre al 31 de diciembre de 2025, el efectivo y equivalentes de efectivo generaron ingresos por intereses por $283,119.

NOTA 5.-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)	**$**	**85,973,877**
Derechos al cobro [(1) (2)]		**364,892,431**
Total de activos financieros	**$**	**450,866,308**
Pasivos financieros		
Intereses devengados por pagar	**$**	**206,587**
Activos netos atribuibles al fideicomitente		**85,973,877**
Activos netos atribuibles a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios[(2)]		**364,685,844**
Total pasivos financieros	**$**	**450,866,308**

(1) Los derechos al cobro está representado por los derechos de 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 $381,302,543, el cual se determina considerando el precio cotizado en el mercado para dichos instrumentos, proporcionado por un proveedor de precios.

Derivado de la bursatilización realizada el 28 de noviembre de 2025, Lease For You cedió inicialmente al Fideicomiso derechos al cobro por un monto de $564,155,805 (valor nominal), 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 de cobro son elegibles y ascienden a $545,655,215.

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

El 28 de noviembre de 2025 se realizó la primera emisión de CB a largo plazo en el mercado mexicano por un monto de $381,100,000, a una tasa de interés igual a 2.5% más TIIE Fondeo a 28 días. Los CB están garantizados con cartera de créditos y contratos de arrendamiento cedida. Dichos CB tienen una amortización programada en el mes 28 y un plazo legal de hasta cinco años. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de pasivo bursátil, neto de gastos de emisión pendientes de amortizar asciende a $364,892,431.

NOTA 6.-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 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.

Los principales factores que contribuyen a la identificación del riesgo de liquidez se enlistan a continuación:

- *Activos limitados del Fideicomiso*

El patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los derechos al cobro cedidos, las sumas depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los productos de la inversión de dichas sumas y demás activos que forman el patrimonio del Fideicomiso. A este respecto, los pagos a cargo del Fideicomiso a los tenedores de los certificados bursátiles dependen principalmente de las cantidades que se recauden por las sumas depositadas en las cuentas del Fideicomiso y sus productos financieros; lo anterior, es sin perjuicio de las indemnizaciones o cantidades que ingresarían al patrimonio en caso de presentarse algún evento extraordinario.

- *Obligaciones limitadas de los participantes en la emisión*

Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Representante Común están obligados a realizar pagos a los tenedores derivados de los certificados bursátiles, con excepción de los pagos que, conforme al Fideicomiso, corresponden al Fiduciario con cargo al patrimonio del Fideicomiso.
- *Ausencia de mercado secundario para títulos*

Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Representante Común garantizan a los inversionistas que se desarrollará mercado secundario para los certificados bursátiles por los que los inversionistas asumen el riesgo de que en un futuro no existan compradores para los mismos. Por lo anterior, los inversionistas deberán estar preparados para mantener los certificados bursátiles hasta su vencimiento y toma los riesgos derivados de los mismos.

El Fiduciario monitorea continuamente el vencimiento de los CB´s así como las necesidades de efectivo para sus operaciones.

b) Administración del riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2025, la tabla de liquidez de los CB's a largo plazo es como sigue:

	Menores a 1 año	Entre 1 a 3 años	Más de 3 años	Total
Pasivo bursátil	$ -	$ 264,652,778	$ 116,447,222	$ 381,100,000
Intereses no devengados	36,573,330	84,956,026	5,617,414	127,146,769
Total	$ 36,573,330	$ 349,608,804	$ 122,064,636	$ 508,246,769

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

Excepto por lo que se menciona en los siguientes párrafos, la administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, se aproxima a su valor razonable:

- Derechos de cobro fideicomitidos (Jerarquía de valor razonable – Nivel 3) – El valor razonable de derechos de cobro fideicomitidos se considera que es básicamente igual a su valor en libros dado que la aportación de éstos fue al final del año.

- Certificados bursátiles fiduciarios - El valor razonable de los CB en 2025 ascendió a $100. Se considera este valor únicamente para efectos de revelación y comparación con el valor de los CB's a costo amortizado.

  i. Los CB´s tienen una calificación crediticia en escala nacional – HRAAA 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 CB al 31 de diciembre de 2025 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 7.-EVENTOS DE CONTINGENCIAS

Los CB 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 CB.

En el supuesto de que se presente cualquier evento de amortización acelerada, el Representante Común deberá notificar al Fiduciario que ha ocurrido un Evento de amortización acelerada y el período de relevancia terminará y el Fiduciario deberá proceder a la amortización anticipada de los CB. Serán Eventos de Amortización Acelerada:

a) Que cualquiera de las calificaciones otorgadas a los CB para las Agencias Calificadoras se reduzca a nivel inferior a "BBB" o su equivalente y dicha degradación en la clasificación persista por un plazo superior a 6 (seis) semanas contadas a partir de la fecha de su publicación,

b) En caso de que ocurra y persista algún evento de contingencia y el mismo no hubiere sido subsanado.

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 o en los demás documentos de la operación, en cualquier aspecto de importancia; 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 8.- 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 9.- HECHOS POSTERIORES

Durante los meses de enero, febrero y marzo de 2026 y a la fecha de emisión, el Fideicomiso pagó amortizaciones 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 $9,210,446.

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:** • IAS 21, Efectos de cambios en los tipos de cambio de moneda extranjera • IFRS 1, Adopción por primera vez de IFRS **Aplicables al Fideicomiso:** Ninguna identificada

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 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
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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM

RSM México

Oficina de la Dirección Ejecutiva

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 76, Planta Baja
Col. Lomas de Chapultepec
11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México
T +52 55 5093 6200

rsmglobalmx
rsmmx.mx

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM.

Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción. La red RSM es administrada por RSM International Limited, una compañía registrada en Inglaterra y Gales (compañía número 4040598) cuya oficina registrada es en el 50 Cannon Street, London, EC4N 6JJ. El logo y la marca RSM y otros derechos de propiedad intelectual utilizado por miembros de la red son propiedad de la Asociación Internacional de RSM, una asociación regida por el artículo 60 y siguientes del Código Civil de Suiza cuya sede se encuentra en Zug.

© RSM International Association, 2024

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

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Declaración del Auditor Externo Independiente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros del **Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6442, Administrado por Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (en adelante, el Fideicomiso)** por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2025 y 2024, que se incorporan por referencia como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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 una opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los Estados Financieros por él dictaminados.

RSM México Bogarín, S.C.

C.P.C. Jorge Antonio Durán González
Auditor Externo Independiente
y Apoderado Legal de
RSM México Bogarín, S.C.

RSM México Bogarín, S.C.

C.P.C. Carlos García Zamarripa
Representante Legal de
RSM México Bogarín, S.C.

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 fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,

actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6442 (LFUCB 25).

Jorge Luis Manriquez Martínez
Delegado Fiduciario

Pedro Martínez Solano
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 6442 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra LFUCB 25.

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

Reporte Anual 2025 Fideicomiso F/6442

LFUCB 25

A T E N T A M E N T E

Tecnología en Cuentas por Cobrar S.A.P.I. de C.V., como Administrador Maestro de los Derechos Fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número F/6442 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario.

Marvin A. Palavicini Arce
Director General

Eduardo Etchegaray Cerón
Director de Finanzas y Comercial

Nota: En la estructura organizacional de Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. no existe un Directivo Jurídico; en virtud de lo anterior, la presente certificación la suscriben las personas responsables de preparar la información.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la administración y originación 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.”

Reporte Anual 2025 Fideicomiso F/6442

LFUCB 25

A T E N T A M E N T E

Lease For You, S.A.P.I. de C.V., como Administrador y Originador de los Derechos Fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número F/6442 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario.



Ariel Fainsod Leff
Director General



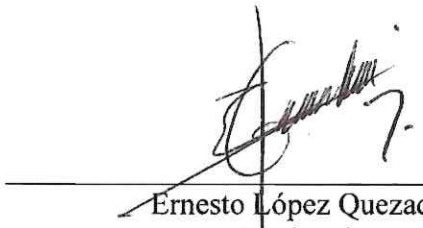
Enrique O. Lanza Losa
Director Ejecutivo

Nota: En la estructura organizacional de Lease For You, S.A.P.I. de C.V. no existe un Directivo Jurídico; en virtud de lo anterior, la presente certificación la suscriben las personas responsables de preparar la información.

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 6442
LFUCB 25



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