

[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 son quirografarios y no cuentan con garantía específica.

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

Número de fideicomiso:

5830

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Con fecha 07 de agosto de 2024, Principal México Servicios, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Administrador, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, y Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común (previo al 02 de septiembre de 2025 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.), celebraron el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, 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

Fideicomitente:

Principal México Servicios, S.A. de C.V.

Clave de cotización:

PRINCB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los tenedores de los Certificados Bursátiles

Fideicomisarios en segundo lugar:

Principal México Servicios, S.A. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar:

NA

Otros Fideicomisarios:

NA

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Principal México Servicios, S.A. de C.V.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Derechos de Cobro Transmitidos al Fideicomiso se describen a continuación:

2025				
No. De Créditos	Derechos de Cobro (Costo)	Derechos de Cobro (Valor Razonable)	Principal Acumulado Cobrado	Interés Acumulado Cobrado
316	\$ 90,405,308	\$ 90,472,790	\$ 9,354,261	\$ 5,619,018

Todas en las cifras en US

2024				
No. De Créditos	Derechos de Cobro (Costo)	Derechos de Cobro (Valor Razonable)	Principal Acumulado Cobrado	Interés Acumulado Cobrado
71	\$ 30,997,828	\$ 29,766,946	\$ 1,238,515	\$ 261,338

Todas en las cifras en US

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de la Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles generarán intereses sobre el Valor Nominal Ajustado a la tasa de interés que se establezca para cada Emisión en el Suplemento correspondiente. El Representante Común determinará la tasa de interés aplicable a cada Emisión en la forma que se establezca en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. Los intereses devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se indique para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.

En su caso, rendimiento mínimo:

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

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

Amortización de los Certificados Bursátiles

La amortización de principal de los Certificados se efectuará contra entrega del propio Certificado Bursátil Fiduciario en la Fecha de Vencimiento. La amortización de los Certificados se llevará a cabo precisamente en la Fecha de Vencimiento, en el entendido que, el Fiduciario podrá amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles de conformidad con las instrucciones que reciba Fiduciario del Administrador, ya sea parcial o totalmente. En cualquier Fecha de Pago, los Tenedores tendrán derecho a recibir el monto, ya sea total o parcial, del Valor Nominal Ajustado de los Certificados, más los intereses devengados y no pagados hasta la Fecha de Pago en que se haga la amortización parcial o total correspondiente.

Amortización Anticipada de Principal

El Fiduciario podrá amortizar anticipadamente el Valor Nominal Ajustado de los Certificados en cualquier Fecha de Pago a partir de la fecha de emisión de los Certificados (la “*Amortización Anticipada de Principal*”), sin que ello constituya un incumplimiento, ni se requiera el consentimiento de los Tenedores, siempre que (i) el Fiduciario haya recibido por parte del Fideicomitente una notificación por escrito para tales efectos, con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la Amortización Anticipada de Principal, con copia para el Administrador, el Representante Común y la Agencia Calificadora, y (ii) que en el patrimonio del Fideicomiso existan suficientes recursos para llevar a cabo la Amortización Anticipada de Principal, o (iii) si el Fideicomitente (o algún tercero por cuenta y orden del Fideicomitente) aportan al Patrimonio del Fideicomiso los recursos suficientes para ello.

Amortización Acelerada

La amortización acelerada por el total del valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados resultado de un Evento de Amortización Acelerada deberá iniciar en la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha en que la Asamblea de Tenedores hubiere declarado ocurrido un Evento de Amortización Acelerada conforme al Contrato de Fideicomiso y a los demás documentos de la operación. El Fiduciario, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, deberá proceder a la Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses a que dan derecho a recibir los Certificados Bursátiles serán pagados de manera semestral, de conformidad con la Tasa de Interés de los Certificados. El Representante Común, 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito (o cualesquiera otros medios que determinen) a la CNBV, a la BIVA y a Indeval el importe de los intereses a pagar, entendiendo que el Administrador previamente instruyó cual será la Fecha de Pago con 3 Días Hábiles de anticipación.

El Fiduciario deberá realizar el pago de intereses (i) durante el Periodo de Inversión a más tardar 21 días naturales posterior a la conclusión de cada Periodo Semestral en la cual se deberán pagar intereses a los Tenedores; y (ii) después del Periodo de Inversión, (a) a más tardar 21 días naturales posterior a la conclusión de cada Periodo Semestral, o (b) cualquier fecha que determine e instruya el Administrador; en la cual se realizará el pago de principal y/o intereses a los Tenedores; en el entendido que, en cualquiera de los casos anteriores, si dicho día no es un Día Hábil, la Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que, la primera Fecha de Pago será la que se indique en el Título.

Periodo de Intereses	Fecha
1	21 de enero de 2025
2	21 de julio de 2025
3	21 de enero de 2026
4	21 de julio de 2026
5	21 de enero de 2027
6	21 de julio de 2027
7	21 de enero de 2028
8	21 de julio de 2028
9	22 de enero de 2029
10	23 de julio de 2029

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica

Lugar y forma de pago:

Los montos pagaderos bajo los Certificados se pagarán en cada Fecha de Pago respectiva, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, contra la entrega del Título, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica de fondos.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva previo al 02 de septiembre de 2025 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Depositorio:

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

Régimen fiscal:

El Fideicomiso deberá cumplir con las disposiciones previstas en la regla 3.1.15., fracción I de la RMF y, por tanto, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las actividades necesarias para dichos efectos. Siempre que el Fideicomiso califique como un fideicomiso pasivo conforme a la regla 3.1.15., fracción I de la RMF, serán los Tenedores quienes causarán el ISR conforme al régimen fiscal particular aplicable a cada uno de ellos, en los términos del Título de la LISR que les corresponda, por los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso tal como si los percibieran de manera directa y aun cuando no se realicen distribuciones en su favor. Adicionalmente, los Tenedores estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la obtención de dichos ingresos, excepto cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tal como al Fiduciario o los intermediarios financieros, entre otros).

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles que el Fiduciario
Serie	24D
Tipo	91- Certificados Bursátiles que el Fiduciario
Clave de pizarra	PRINCB24D
Monto total	95,200,000
Número de valores	952,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V
Plazo	4,383 días
Fecha de vencimiento	2036-08-19
En su caso, número de emisión correspondiente	Única
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:

2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	25
Factores de riesgo:.....	37
Documentos de carácter público:.....	52
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	53
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	53
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	55
Patrimonio del fideicomiso:	55
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	56
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	68
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	70
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	70
[427000-NBIS1] Administración.....	79
Auditores externos de la administración:	79
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	80
[431000-NBIS1] Personas responsables	82
[432000-NBIS1] Anexos	83

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

“Acreditados Subyacentes” significan los deudores de los financiamientos que componen a los Activos de Financiamiento.

“Activos de Financiamiento” significa los derechos que sean originados por y/o administrados por y/o de los que sea titular cualquiera de, PAC o cualquiera de sus Afiliadas, Principal Life Insurance Company, Principal Financial Group Inc. o cualquiera de sus Afiliadas, derivados de cualquier tipo de financiamiento; en el entendido, que el Fiduciario podrá acceder a dichos Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos. Por la mera adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen que el Fiduciario puede contratar a un representante independiente (*“independent representative”*) conforme a lo previsto en el U.S. Investment Advisers Act para que dicho representante independiente sea notificado de cualquier potencial adquisición de Activos de Financiamiento por la parte que corresponda, y para que dicho representante independiente evalúe y consienta dicha adquisición de Activos de Financiamiento, conforme a lo requerido conforme a la Sección 206(3) del U.S. Investment Advisers Act, y en virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles cada Tenedor designa a dicho representante independiente para llevar a cabo dichas aprobaciones en su representación. Lo anterior, en el entendido, que el Administrador será el responsable de verificar que los actos que se realicen al amparo del presente párrafo cumplan con la regulación aplicable.

“Administrador” significa Principal México Servicios, S.A. de C.V., en su carácter de administrador del Fideicomiso, conforme al respectivo Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, o cualquiera de sus Afiliadas u otra Persona que lo sustituya como Administrador Sustituto en términos del Contrato de Administración.

“Administrador Sustituto” significa cualquier Persona que cuente con la experiencia y capacidad operativa necesaria para celebrar con el Fiduciario el Contrato de Administración, en caso de que se dé la sustitución del Administrador; en el entendido que, el Administrador Sustituto podrá ser una Afiliada del Administrador o cualquier tercero.

“Afiliada” significa, respecto de cualquier Persona en particular, la Persona que, directa o indirectamente, Controle, sea Controlada o esté bajo Control común de dicha Persona.

“*Agencia Calificadora*” significa HR Ratings de México, S.A. de C.V., o cualquiera de sus Afiliadas que la sustituya o la entidad que, en su caso, la sustituya en México, y/o cualquier otra agencia calificadora de valores autorizada por la CNBV que la sustituya.

“*Amortización Anticipada de Principal*” significa la amortización anticipada del total del Valor Nominal Justado de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago a partir de la Fecha de Emisión.

“*Ampliación*” significa, cada una de las colocaciones de Certificados Bursátiles subsecuentes a la Colocación Inicial; en el entendido que, las Colocaciones Subsecuentes, en conjunto con la Colocación Inicial, no podrán exceder del Monto Total de la Emisión, y se considerarán parte de la misma Emisión; en el entendido, además, que las Colocaciones Subsecuentes se realizarán mediante Derechos de Suscripción sin que al efecto medie oferta pública.

“*Aportación Inicial*” significa la cantidad de \$1,000.00 Pesos (mil pesos 00/100 M.N.).

“*Asamblea de Tenedores*” significa el conjunto de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.

“*Asesor Legal Externo*” significa Creel, Garcia-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C. asesor legal externo para estructuración y emisión y Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., asesor legal externo para operación.

“*Auditor Externo*” significa cualquier despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel local o internacional con oficinas en México para el caso de su renuncia o terminación de su encargo, que conforme a las instrucciones del Comité Técnico sea contratado por el Fiduciario, conforme a lo dispuesto en cada Contrato de Fideicomiso.

“*Autoridad*” o “*Autoridades*” significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“*Bolsa de Valores*” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.

“*BIVA*” significa la Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V. o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.

“*Caso de Insolvencia*” significa, con relación al Administrador, (i) la cesión general de sus bienes para el beneficio de sus acreedores (salvo aquellas cesiones o enajenaciones llevadas a cabo en el curso ordinario de su negocio), (ii) ser declarado en concurso mercantil, quiebra, insolvencia, disolución o liquidación o la designación de un visitador, conciliador, síndico, liquidador o funcionario similar de dicho Administrador o de todos o una parte de los activos de dicho Administrador, (iii) la solicitud hecha por el Administrador o cualquier Afiliada, subsidiaria o controladora del Administrador para que el Administrador sea declarado en concurso mercantil, quiebra, insolvencia, disolución o liquidación o para el nombramiento de un visitador,

conciliador, síndico, liquidador o funcionario similar de dicho Administrador o de todos o parte de los activos de dicho Administrador, (iv) la aceptación o consentimiento, por cualquier medio, del Administrador, de cualquier solicitud hecha por cualquier persona distinta del Administrador y cualquier Afiliada, subsidiaria o controladora del Administrador para que el Administrador sea declarado en concurso mercantil, quiebra, insolvencia, disolución o liquidación o para el nombramiento de un visitador, conciliador, síndico, liquidador o funcionario similar de dicho Administrador o de todos o parte de los activos de dicho Administrador, (v) que no se haya desechado o suspendido, dentro de los 90 días siguientes al inicio del mismo, cualquier procedimiento iniciado por cualquier persona distinta al Administrador, cualquier Afiliada, subsidiaria o controladora del Administrador que tenga como objetivo que el Administrador sea declarado en concurso mercantil, quiebra, insolvencia, disolución o liquidación o el nombramiento de un visitador, conciliador, síndico, liquidador o funcionario similar de dicho Administrador o de todos o parte de los activos de dicho Administrador, o (vi) la falta generalizada de pago de las deudas del Administrador cuando dichas deudas sean exigibles.

“Certificados Bursátiles”, “Certificados” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios” significa los títulos de crédito que serán emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde baste y alcance, de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la LMV y demás disposiciones legales aplicables, para su colocación entre el gran público inversionista, mediante el mecanismo de Derechos de Suscripción.

“Circular de Auditores Externos” o “CUAE” significa 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, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.

“Circular Única de Emisoras” significa 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 el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.

“Cobranza del Fideicomiso” significa el producto de la cobranza de los Activos de Financiamiento, incluyendo cantidades recibidas en concepto de pago de principal, intereses, comisiones u otras cantidades que fueren susceptibles de ser aplicadas al pago de los Activos de Financiamiento.

“Colocación Subsecuente” significa, cada una de las colocaciones de Certificados Bursátiles subsecuentes a la Colocación Inicial; en el entendido que, las Colocaciones Subsecuentes, en conjunto con la Colocación Inicial, no podrán exceder del Monto Total de la Emisión, y se considerarán parte de la misma Emisión; en el entendido, además, que las Colocaciones Subsecuentes se realizarán mediante Derechos de Suscripción sin que al efecto medie oferta pública.

“Cobranza Subyacente” significa el producto de la cobranza de los Créditos Subyacentes, incluyendo cantidades recibidas en concepto de pago de principal, intereses, comisiones u otras que fueren susceptibles de ser aplicadas al pago de los Crédito Subyacentes.

“*Colocación Inicial*” significa la primera colocación de Certificados Bursátiles que el Fiduciario realice, con las instrucciones previas del Administrador con copia al Representante Común.

“*Colocaciones Subsecuentes*” significa, cada una de las colocaciones de Certificados Bursátiles subsecuentes a la Colocación Inicial; en el entendido que, las Colocaciones Subsecuentes, en conjunto con la Colocación Inicial, no podrán exceder del Monto Total de Emisión, y se considerarán parte de la misma Emisión; en el entendido, además, que las Colocaciones Subsecuentes se realizarán mediante Derechos de Suscripción sin que al efecto medie oferta pública.

“*Comité Técnico*” significa el órgano constituido por representantes del Administrador y la Asamblea de Tenedores, conforme a lo que se establece en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

“*Contrato de Administración*” significa el contrato de prestación de servicios celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, o cualquier Administrador Sustituto, mediante el cual el Administrador (directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas) se encargará, entre otras cosas, de la administración y gestión de Cobranza del Fideicomiso, así como del estado de dicha cobranza y la supervisión de la Cobranza Subyacente.

“*Contrato de Fideicomiso*” o “*Contrato*” o “*Fideicomiso*” o “*Fideicomiso Emisor*” significa cada Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común; conjuntamente con todos sus anexos e incluyendo cualquier modificación posterior al mismo; bajo los cuales se realizará cada una de las Emisiones al amparo del presente Programa.

“*Contribuciones Adicionales*” significa las contribuciones en efectivo denominadas en Pesos o en Dólares, según corresponda, que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Colocación Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles correspondientes al Ejercicio de Derechos de Suscripción de que se trate.

“*Control*” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”) significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) 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; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% del capital social de una Persona moral; o (iii) 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.

“*Criterios de Elegibilidad*” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 2- Resumen Ejecutivo – numeral 2.6.6 “Criterios de Elegibilidad” del Suplemento Definitivo del Fideicomiso.

“*Créditos Subyacentes*” significa, los financiamientos que se otorguen a los Acreditados Subyacentes.

“*CNBV*” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“*Cuentas del Fideicomiso*” significa Cuenta General, la Cuenta de Reserva para Gastos, la Cuenta de Reserva para Pagos Semestrales, la Cuenta de Reserva de Liquidez y la Cuenta de Pago.

“*Cuenta General*” significa la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario en cumplimiento con Fines del Fideicomiso donde se depositarán i) los recursos de la Aportación Inicial; ii) los recursos derivados de la Colocación Inicial y de cada Colocación Subsecuente, incluyendo aquellos recursos de las Ampliaciones que, en su caso, se realicen, iii) la Cobranza del Fideicomiso; iv) Cualquier otra cantidad que conforme a los Documentos de la Operación deba pagarse a través de la Cuenta General; y v) cualquier otra cantidad que el Fideicomitente o Administrador aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

“*Cuenta de Pago*” significa la cuenta que el Fiduciario deberá abrir y mantener abierta, en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, en la que se depositarán los recursos necesarios para realizar los pagos a los Tenedores.

“*Cuenta de Reserva de Liquidez*” significa la cuenta que el Fiduciario podrá abrir en la que se depositarán recursos correspondientes a la Reserva de Liquidez.

“*Cuenta de Reserva para Gastos*” significa la cuenta que el Fiduciario deberá abrir y mantener abierta, en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, en lo que se depositarán los recursos necesarios para realizar el pago de los Gastos de Mantenimiento correspondientes a cada año calendario durante el Plazo de Vigencia de la Emisión.

“*Cuenta de Reserva para Pagos Semestrales*” significa la cuenta que contiene las cantidades necesarias separadas de la Cuenta General hasta llegar al Saldo Esperado en la Reserva de Liquidez.

“*Derechos de Suscripción*” significa, según el contexto lo requiera, (i) el mecanismo a través del cual los Tenedores podrán suscribir y pagar los Certificados Bursátiles a ser emitidos en cada Colocación Subsecuente, y (ii) el derecho de los Tenedores a suscribir Certificados a ser emitidos, en su caso, en las Ampliaciones.

“*Día Hábil*” significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, o día feriado por ley, en el que las instituciones bancarias deban mantener sus oficinas abiertas en México y en los Estados Unidos de América para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV, para el caso de México y conforme a la legislación aplicable en los Estados Unidos Mexicanos.

“*Día Inhábil*” significa cualquier día, que sea sábado o domingo, o día feriado por ley, en el que las instituciones bancarias no deban mantener sus oficinas abiertas en México y en los Estados Unidos de América para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV, para el caso de México y conforme a la legislación aplicable en los Estados Unidos Mexicanos.

“*Documentos de la Operación*” significa, conjuntamente el Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Título, el Prospecto, y el Suplemento y cualesquiera otros contratos, documentos, instrumentos, avisos y certificados relacionados con dichos documentos.

“Dólares” y “US\$” significan la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Ejercicio de Derechos” significa el ejercicio por parte de los Tenedores de los Derechos de Suscripción.

“Emisión” significa la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles que el Fiduciario realice de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, al amparo del Programa; incluyendo, los Certificados correspondientes a las Colocaciones Iniciales, y los Certificados correspondientes a las Colocaciones Subsecuentes, así como de los Certificados correspondientes a cualquier Ampliación; en el entendido que, el pago de los Certificados de la Emisión podrán realizarse, de conformidad con las instrucciones del Administrador, (i) en su totalidad en la Fecha de Emisión, o (ii) de tiempo en tiempo en cada fecha de Colocación Subsecuente mediante el Ejercicio de Derechos.

“Estados Unidos” o “EE. UU.” significa los Estados Unidos de América.

“Evento de Amortización Acelerada” significa cualquiera de los siguientes eventos:

1. Que cualquier Documento de la Operación haya dejado de ser un documento válido y vigente según sea determinado mediante una resolución judicial;
2. Que cualquier monto semestral de pago de intereses de los Certificados Bursátiles, no haya sido pagado por el Fiduciario dentro de los 15 días hábiles siguientes a dicha Fecha de Pago (salvo que dicha omisión sea atribuible al Fiduciario, en cuyo caso el Fiduciario estará obligado a subsanar dicho incumplimiento de manera inmediata y cubrir cualesquier costos derivados del mismo en caso de que resulte aplicable en los términos del Contrato de Fideicomiso);
3. Que ocurra y continúe sin remediarse un Evento de Sustitución;
4. En caso de que las declaraciones del Fideicomitente en cualquiera de los Documentos de la Operación hayan sido falsas o incorrectas y ello tenga un afecto adverso de importancia en los Tenedores, salvo que dicha declaración sea corregida en un plazo máximo de 90 días siguientes a la fecha en que el Fideicomitente sea notificado sobre la misma;
5. En 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 que, dicho procedimiento no constituirá un Evento de Amortización Acelerada si el mismo es declarado improcedente o desechado por el tribunal correspondiente;
6. En caso de que el Fideicomitente instituya de manera voluntaria un procedimiento con el fin de declararse en quiebra o concurso mercantil;
7. En caso de que la inscripción de los Certificados en el RNV, o la cotización de éstos en la Bolsa de Valores, se cancele por cualquier razón imputable al Administrador;
8. En caso de que el Fiduciario venda, ceda o de cualquier forma transfiera o disponga de los activos del patrimonio del Fideicomiso en violación a lo expresamente previsto en el Contrato de Fideicomiso, salvo el caso de errores que sean subsanados conforme al Contrato de Fideicomiso;
9. Que el Fiduciario, no inscriba el Contrato de Fideicomiso, o cualquier otro Documento de la Operación, según resulte aplicable (incluyendo cualesquier modificaciones a los mismos) en el

Registro Único de Garantías Mobiliarias, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a su celebración o dicha inscripción no se mantenga vigente y actualizada hasta en tanto proceda su cancelación;

10. Que el Fideicomitente incumpla con cualquiera sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Operación, en cualquier aspecto de importancia que resulte en un efecto adverso significativo en el Fideicomiso y, por lo tanto, en los Tenedores, o
11. Que los Certificados Bursátiles dejen de contar con una calificación emitida por una Agencia Calificadora sin que lo anterior sea subsanado en un periodo de 90 días calendario.

“Evento de Sustitución” significa cualquiera de los casos descritos a continuación, en el entendido que, de ocurrir cualquiera de ellos el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores, tendrá derecho de remover al Administrador:

- A. Que el Administrador realice actos u omita realizar actos de manera fraudulenta, con dolo o mala fe, según sea determinado en sentencia emitida por tribunal competente, que resulten en una reducción significativa en el producto de la cobranza de los Activos de Financiamiento;
- B. Que ocurra un Caso de Insolvencia respecto del Administrador;
- C. El incumplimiento de parte del Administrador de cualquier otra obligación significativa al amparo del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación que continúe sin ser subsanado por un periodo de 90 días calendario contados a partir de que el Administrador haya tenido conocimiento de dicha circunstancia (ya sea mediante la recepción de una notificación de parte del Fiduciario o del Administrador o cualquier tercero, o de cualquier otra manera) y que dicho incumplimiento sea confirmado en sentencia emitida por tribunal competente; y
- D. Que el Administrador incumpla, en el desarrollo de sus actividades, con la legislación aplicable, según sea determinado en sentencia emitida por tribunal competente, y dicho incumplimiento tenga o pudiera razonablemente, de no ser subsanado directa o indirectamente, en un menoscabo en el patrimonio del Fideicomiso igual o mayor a un monto equivalente al 5.0% de dicho Patrimonio del Fideicomiso.

“Fecha de Cálculo” significa el quinto Día Hábil inmediato anterior a cada Fecha de Pago.

“Fecha de Colocación Inicial” significa la fecha de colocación, liquidación y cruce de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Colocación Inicial.

“Fecha de Colocación Subsecuente” significa la fecha en que los Tenedores deberán realizar el pago de sus Contribuciones Adicionales derivadas de cada Ejercicio de Derechos.

“Fecha de Emisión” significa (incluyendo cualquier Ampliación), la fecha de emisión, colocación, liquidación y cruce de los Certificados Bursátiles (de la porción correspondiente a la Colocación Inicial), misma que será señalada en el Título correspondiente, en el entendido que, conforme a las instrucciones del Administrador, la colocación de los Certificados Bursátiles podrá realizarse, (i) en su totalidad en la fecha de emisión, o (ii) de tiempo en tiempo en cada Fecha de Colocación Subsecuente mediante el Ejercicio de Derechos.

“Fecha de Pago” significa, a más tardar 21 días naturales posterior a la conclusión de cada Periodo Semestral; en el entendido que, en cualquiera de los casos anteriores, si dicho día no es un Día Hábil, la Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que, la primera Fecha de Pago será la que se indique en el Título.

“Fecha de Vencimiento” significa la fecha para el pago final del total del principal de los Certificados Bursátiles que se establezca en el Título correspondiente, y en su caso, intereses. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde baste y alcance.

“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, quienes estarán representados en todo momento y de manera conjunta por el Representante Común, por cuanto a su derecho de percibir la amortización del principal, el pago de los intereses y demás prestaciones y cantidades que deriven del Título correspondiente, en los términos y condiciones que se establezcan en los certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión.

“Fideicomitente” significa Principal México Servicios, S.A. de C.V. o sus respectivos causahabientes, cesionarios o quien lo sustituya en términos del Fideicomiso.

“Fiduciario” significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso o sus cesionarios o causahabientes permitidos, o quien lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Fines del Fideicomiso” significa, conjuntamente, establecer un esquema para que el Fiduciario (i) realice la emisión de los Certificados Bursátiles y la colocación de los Certificados Bursátiles mediante oferta pública restringida a través de la Bolsa de Valores, según sea el caso, (ii) reciba los montos derivados de cada Emisión y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (iii) realice las inversiones en, o adquiera los, Activos de Financiamiento, (iv) administre los Activos de Financiamiento de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y en todo monto conforme a las instrucciones del Administrador, y (v) en su caso, realice los pagos a los Tenedores, incluyendo la amortización de principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador.

“First Lien” significa, con respecto a cualquier contrato de crédito o préstamo regido por las leyes de EE.UU., la primera posición senior garantizada de orden de prelación (senior secured first priority position) del acreedor de dicho crédito frente a otros acreedores del deudor de dicho crédito, derivada de una garantía (security interest) regida por las leyes de EE.UU., otorgada en virtud de dicho contrato de crédito o préstamo y perfeccionada de conformidad con la legislación aplicable, incluyendo, según sea aplicable, el Uniform Commercial Code, con una prelación superior (prior in ranking) a todos los demás gravámenes (liens) (salvo por los expresamente permitidos por el contrato de crédito o préstamo aplicable) en el colateral (collateral)

existente del deudor en la fecha en que se perfeccione la garantía (security interest) y sea exigible, de conformidad con sus términos, frente a todos los acreedores de dicho deudor (sujeto a los efectos de quiebra (bankruptcy), insolvencia, transferencia en fraude de acreedores (fraudulent conveyance), reestructuración, suspensión (moratorium) y otras leyes similares relacionadas con, o que afecten a, los derechos de los acreedores en general, principios generales de equidad, ya sea en un procedimiento de equidad (equity proceeding) o en la ley).

“Gastos de Mantenimiento” significa las comisiones, honorarios, gastos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de cada Emisión, los cuales adicionarán, en su caso, cualquier monto de IVA que el Fiduciario hubiere pagado en relación con lo anterior, e incluyendo, sin limitar, (i) los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, y el listado de los mismos en la Bolsa de Valores, así como aquellos que sean directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, (ii) los honorarios del Fiduciario, (iii) los honorarios del Representante Común, (iv) los honorarios del Auditor Externo, (v) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (vi) en su caso, el pago de las remuneraciones a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso; (vii) los honorarios de la Agencia Calificadora; (viii) los honorarios y gastos de cualesquiera Subcontratistas del Administrador; (ix) el pago de la Comisión de Administración; y (x) cualesquiera otros honorarios y pagos que el Fiduciario deba hacer de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación o en el ejercicio de sus funciones conforme a la legislación aplicable con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, además, que los gastos de mantenimiento respectivos, podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine el Administrador. Los Gastos de Mantenimiento deberán estar documentados mediante los CFDIs correspondientes para su pago.

“HR Ratings” o *“HR”* significa HR Ratings de México, S.A. de C.V., sus Afiliadas o la entidad que, en su caso, la sustituya en México.

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

“Intermediario Colocador” significa Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México en su carácter de intermediario colocador líder, en términos del Contrato de Colocación, sus cesionarios, causahabientes y/o cualquier otro intermediario colocador que el Fideicomitente designe de tiempo en tiempo.

“Inversiones Permitidas” significan (A) para los recursos en Pesos: (i) instrumentos de deuda emitidos, avalados o respaldados por el Gobierno Federal de México; (ii) pagaré bancario emitido por la institución financiera donde se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso; (iii) en acciones de sociedades y/o fondos de inversión que inviertan en instrumentos de deuda emitidos por el Gobierno Federal de México; o (iv) reportos sobre títulos y valores enlistados en este apartado, cuya contraparte sea la institución financiera donde se mantengan las Cuentas del Fideicomiso; y (B) para los recursos denominados en Dólares: (i) valores emitidos, avalados o respaldados por el Gobierno Federal de México denominados en Dólares; (ii) instrumentos de deuda emitidos o respaldados por el gobierno federal de los Estados Unidos de América o por el departamento del tesoro (U.S. Department of the Treasury) de dicho país, denominados en Dólares; (iii) en

inversiones de reconocimiento por balances largos denominados “overnight deposits”; o (iv) en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda con liquidez inmediata denominadas en Dólares.

“IVA” significa el Impuesto al Valor Agregado.

“ISR” significa el Impuesto Sobre la Renta.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“LIVA” significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente y del Administrador.

“Monto Destinado a Inversiones” significa, en la fecha de determinación correspondiente, la suma de las cantidades que se hayan recibido en el patrimonio del Fideicomiso derivado de la colocación inicial y cada colocación subsecuente de los Certificados y que sean susceptibles de ser utilizadas para realizar inversiones en Activos de Financiamiento.

“Montos de Amortización Parcial de Principal” significa, la totalidad de los recursos pagaderos a los Tenedores hasta por el monto necesario a efecto de lograr que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea igual al 0.1% de su valor nominal.

“Monto Total de Emisión” significa los fondos obtenidos de la Contribución Inicial, más el monto de cada una de las Contribuciones Adicionales efectuadas con motivo de las Colocaciones Subsecuentes.

“Monto Pendiente de Contribución” significa la diferencia entre el valor del número de Certificados Bursátiles adquiridos y pagados en la Colocación Inicial más, en su caso, el valor del número de Certificados Bursátiles pagados por los Tenedores en las Colocaciones Subsecuentes menos el valor del número de Certificados Bursátiles a ser pagados por los Tenedores en las Colocaciones Subsecuentes y que se encuentren en una cuenta de intermediación a nombre del Fideicomiso y se considerarán como conservados en tesorería (mismos que, mientras sean mantenidos como tal, no conferirán derechos económicos ni corporativos).

“PAC” significa Principal Alternative Credit, la unidad de negocios dentro de Principal Financial Group Inc., especializada en la originación de créditos privados y de préstamos en directo en Estados Unidos. PAC es propiedad al 100% de Principal Financial Group Inc.

“PAM” significa Principal Asset Management.

“Patrimonio del Fideicomiso” significan todos los bienes y derechos que en cualquier momento formen parte del Fideicomiso, los cuales son: i) la Aportación Inicial; ii) por los Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario como producto de la Colocación Inicial de los Certificados Bursátiles; iii) por los Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario como producto de las Colocaciones Subsecuentes (mediante los Ejercicios de Derechos correspondientes) de los Certificados Bursátiles; iv) por los Montos Pendientes de Contribución por los Tenedores en ejercicio de los Derechos de Suscripción; v) por los recursos de cada Ampliación; vi) todos y cada uno de los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas del Fideicomiso, así como, en su caso, todos los bienes, recursos y/o valores, en numerario o en especie que deriven de los bienes y derechos mencionados en los incisos anteriores, en el entendido que, las cuentas de intermediación que sean abiertas, tendrán por objeto el mantener de los Certificados Bursátiles que se considerarán como conservados en tesorería, en tanto los mismos no sean puestos en circulación en términos del Fideicomiso; vii) los derechos sobre los Activos de Financiamiento; viii) toda y cualquier Cobranza del Fideicomiso, y cualesquiera otras cantidades y recursos relacionados con los Activos de Financiamiento que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso o que sean recibidos por el Fiduciario por cualquier otra causa prevista en el Fideicomiso; ix) todos los valores y otros instrumentos de inversión, así como cualquier derecho, efectivo, bien, devoluciones, intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las Inversiones Permitidas del Patrimonio del Fideicomiso que realice el Fiduciario durante el Plazo de Vigencia de la Emisión; x) cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo pasen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso; y xi) los demás bienes y/o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.

“PFG” o “Principal” significa Principal Financial Group Inc.

“PGI” significa Principal Global Investors LLC.

“Periodo de Inversión” significa los primeros 6 años a partir de la Fecha de Emisión, durante el cual el Fideicomiso podrá adquirir los Activos de Financiamiento; en el entendido que, durante dicho periodo, y hasta que concluya el Periodo de Inversión, a discreción del Administrador se podrán utilizar los recursos provenientes de las Colocaciones Subsecuentes para la adquisición de dichos Activos de Financiamiento con la finalidad de cumplir con los objetivos del Fideicomiso.

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario podrá utilizar las cantidades y recursos que provengan de los Activos de Financiamiento, así como cualquier otra cantidad que por cualquier concepto integre el Patrimonio del Fideicomiso (distintos a los recursos de la Reserva para Gastos y la Reserva de Liquidez), para (i) reconstituir la Reserva para Gastos, la Reserva para Pagos Semestrales y/o la Reserva de Liquidez; y/o (ii)

adquirir Activos de Financiamiento adicionales, conforme a las instrucciones que el Fiduciario reciba conforme a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso.

“Periodo Semestral” significa, cada periodo que trascorra entre e incluyendo (a) el 1 de enero y el 30 de junio de cada año calendario, y (b) el 1 de julio y 31 de diciembre de cada año calendario, en el cual se deberán pagar los intereses y, en su caso, principal al amparo de los Certificados; en el entendido que, el primer Periodo Semestral será el que ocurra en el primer semestre calendario siguiente a la fecha de emisión de los Certificados.

“Persona” significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.

“Pesos” o el signo “\$” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.

“Plazo de Vigencia de la Emisión” significa el plazo que trascorra desde la Fecha de la Emisión hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión, en el entendido que, sin embargo, que los Certificados Bursátiles podrán amortizarse con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, además, que el Plazo de Vigencia de la Emisión podrá prorrogarse, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año cada uno.

“PLIC” significa Principal Life Insurance Company.

“Programa” significa la inscripción preventiva de Certificados Bursátiles en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación hasta por un monto total autorizado de US\$100,000,000.00 (cien millones de dólares 00/100) con carácter revolvente, con las características y en los términos descritos en el prospecto de colocación correspondiente.

“Prospect” significa Prospect Capital Management, LLC.

“Recursos Netos” Significa el Monto Total de Emisión, menos los Gastos de Emisión y Colocación.

“Representante Común” significa Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva previo al 02 de septiembre de 2025 “CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple” o cualquier tercero que lo sustituya en sus funciones.

“Reserva de Liquidez” significa la reserva integrada de las cantidades reservadas por el Fiduciario para alcanzar el saldo Esperado de la Reserva de Liquidez del año calendario correspondiente mismo que se utilizará para (i) realizar los pagos de intereses devengados no pagados en Fechas de Pago anteriores, en su caso, y los pagos de intereses que deban pagarse en la siguiente Fecha de Pago, en caso de que los recursos depositados en la Reserva para Pagos Semestrales no sean suficiente para ello y (ii) realizar el pago de principal correspondiente al 0.1% del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles al que se refiere la Cláusula 10.2 párrafo B del Contrato de Fideicomiso.

“*Reserva para Gastos*” tiene el significado de la cuenta que el fiduciario deberá abrir y mantener abierta en donde se depositarán los recursos para realizar los Gastos de Mantenimiento de cada año calendario durante el Plazo de Vigencia de la Emisión.

“*Reserva para Pagos Semestrales*” tiene el significado de las cantidades depositadas en la Cuenta General, las cantidades que sean necesarias, según lo determine el Administrador, con el fin de constituir y mantener una reserva en la que se mantendrán las cantidades que sean necesarias para hacer los pagos de principal, intereses, e intereses devengados no pagados en Fechas de Pago anteriores, en su caso, (i) durante el Periodo de Inversión, los pagos de intereses que deban pagarse en la siguiente Fecha de Pago, y (ii) después del Periodo de Inversión, los pagos de principal de los Certificados Bursátiles e intereses que deban realizarse en la siguiente Fecha de Pago, cuando corresponda, conforme a los Documentos de la Operación.

“*RFC*” significa el Registro Federal de Contribuyentes.

“*RLIVA*” significa el Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

“*RMF*” significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“*RNV*” significa el Registro Nacional de Valores.

“*Reporte del Administrador*” significa el reporte debidamente suscrito por un apoderado del Administrador que el Administrador deberá entregar en cada Fecha de Reporte del Administrador, ya sea de forma física o mediante archivo en formato PDF o similar enviado como archivo adjunto vía correo electrónico o por cualquier otro medio, según sea el caso, al Fiduciario, a la Agencia Calificadora, al Representante Común y al Fideicomitente, los cuales deberán incluir, el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles, el Monto de Amortización Parcial de Principal, la información a la que se refiere el inciso E, de la Cláusula Décima, Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso y la información a la que se refiere la Cláusula Octava del Contrato de Administración.

“*Reportes del Fiduciario*” significa los reportes que deberá entregar el Fiduciario, ya sea de forma física o mediante archivo en formato PDF o similar enviado como archivo adjunto vía correo electrónico o por cualquier otro medio al Representante Común, a la Agencia Calificadora, al Administrador y al Fideicomitente, a la CNBV a través del STIV- 2, a la Bolsa de Valores a través del SEDI, o por los medios que estas determinen, según sea el caso, conforme a lo siguiente: (a) a más tardar en la Fecha de Reporte del Administrador, enviar los saldos de cada una de las Cuentas del Fideicomiso a la apertura de negocios del Día Hábil en que se envíen dichos saldos; (b) a más tardar el décimo Día Hábil de cada mes calendario y en el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente, un reporte que incluya (i) copias de los Estados de Cuenta relativos a las cuentas bancarias que mantenga el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, que hayan emitido a la Fecha de Cálculo inmediata anterior, la o las instituciones de crédito con quienes se mantengan dichas cuentas bancarias, (ii) copias de los Estados de Cuenta relativos a las inversiones que hubiese hecho el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que hayan emitido a la

Fecha de Cálculo inmediata anterior, la o las instituciones financieras intermediarias a través de quienes se hubiesen realizado tales inversiones; y (c) a más tardar el 30 de abril de cada año, estados financieros preparados por el Despacho de Contadores y auditado por el Auditor Externo, que deberán contener un estado de (x) los activos, pasivos y balances de las Cuentas del Fideicomiso, y (y) cantidades recibidas y cantidades erogadas y cambios de los balances (general, de ingresos y de egresos) de las Cuentas del Fideicomiso, todo ello al 31 de diciembre del año inmediato anterior, para cada Cuenta del Fideicomiso, en cada caso estableciendo en forma comparativa las cantidades en la cuenta de que se trate del año inmediato anterior, todo ello en detalle razonable y acompañado por la opinión del Auditor Externo, en el entendido, que no será responsabilidad del Fiduciario el incumplimiento a la obligación contenida en el presente inciso cuando dicho incumplimiento derive de causas imputables al Administrador, al Despacho de Contadores (o a cualquier tercero que se contrate al efecto) o al Auditor Externo, pero el Fiduciario sí será responsable de informar de dicho incumplimiento del Administrador, al Despacho de Contadores (o a cualquier tercero que se contrate al efecto) o del Auditor Externo a las demás partes. Lo anterior, en el entendido que el Fideicomitente tendrá acceso electrónico a la información contenida en el reporte correspondiente con anterioridad a su entrega. El Fiduciario otorgará accesos de consultas respecto de las cuentas del Fideicomiso al Fideicomitente, Administrador y Representante Común para que puedan consultar directamente la información a la que hace referencia los incisos (a) y (b) numerales (i) y (ii) anteriores.

“Saldo Esperado en la Reserva de Liquidez” significa, en relación con cualquier fecha de determinación, y respecto de cada año calendario el Plazo de Vigencia de la Emisión, un monto equivalente a la suma de (i) a tres meses de intereses devengados conforme a los Certificados Bursátiles, según sea calculado por el Administrador, y (ii) el monto que resulte necesario para realizar el pago de principal correspondiente al 0.1% del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles al que se refiere la Cláusula 10.2, párrafo B del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la suma dichos montos se depositará en la Cuenta de Reserva de Liquidez, con los recursos que podrán provenir de la Colocación Inicial, las Colocaciones Subsecuentes, o los flujos que reciba el Fideicomiso directa o indirectamente de la inversión en los Activos de Financiamiento.

“SEDI” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que a la bolsa de que se trate, le sea autorizado por la CNBV.

“SOFR” significa, con respecto a cualquier día, la tasa de interés, en términos anuales, denominada 30 Day Average Secured Overnight Financing Rate publicada para dicho día por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (Federal Reserve Bank of New York) como el administrador de ese indicador (o su sucesor), en su página de internet, actualmente <http://www.newyorkfed.org> o aquella página que la sustituya.

En caso de que SOFR dejare de existir o publicarse, aplicará lo siguiente:

Los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, autorizan que en el caso de que se produzca un supuesto de sustitución de la SOFR, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, estará facultado para modificar los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles, en cuanto a las siguientes cuestiones y de conformidad con lo que a continuación se señala:

A. El reemplazo de la SOFR por una tasa de referencia sustituta; y

- B. Cualquiera de las siguientes decisiones: (i) la adaptación del Suplemento relativo al cálculo de intereses al uso de la tasa de referencia sustituta; (ii) cualquier otra modificación que resulte necesaria para permitir que la tasa de referencia sustituta sea aplicable al Título y a los demás documentos que amparan los Certificados; (iii) la implementación de las convenciones de mercado aplicables a la tasa de referencia sustituta; o (iv) modificación en la legislación que resulten aplicables a la tasa de referencia sustituta.

El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2, al público inversionista y a la Bolsa de Valores a través del SEDI (o por los medios que estas determinen) el valor de la Tasa de Interés de Referencia o la tasa que la sustituya, utilizada.

“Tasa de Interés de los Certificados” significa una tasa anual en Dólares equivalente a 30 Day Average SOFR (o la tasa que la sustituya) más 250 puntos base, en el entendido que, dicha tasa se fijará el quinto día hábil siguiente al inicio de cada Periodo Semestral; en el entendido que, la Tasa de Interés de los Certificados deberá ser calculada sobre el Valor Nominal Ajustado de los Certificados, en términos de lo que se establece en el siguiente párrafo. Los intereses pagaderos a los Tenedores, serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por el número de días efectivamente transcurridos durante el Periodo Semestral, sobre la media ponderada en el tiempo del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles; en el entendido que, los Certificados que sean suscritos y pagados después del respectivo Periodo Semestral, no darán derecho a sus Tenedores a recibir el pago de intereses correspondientes a dicho Periodo Semestral, por lo que comenzarán a generar dichos intereses a partir del siguiente Periodo Semestral.

Los Tenedores están de acuerdo en que el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, actuando de buena fe y de modo razonable, implementará las medidas y modificaciones que sean necesarias para poder efectuar el cálculo de intereses devengados aplicando la nueva tasa de referencia sustituta, comunicando los mismos tanto al Representante Común, como a los Tenedores a través del SEDI, tan pronto como sea posible, pero a más tardar un Día Hábil previo de la siguiente fecha de determinación de la Tasa de Interés de los Certificados del periodo respectivo. Para ello, el Administrador deberá tomar en cuenta las recomendaciones o sugerencias del Órgano de Designación, en su caso, la práctica de mercado existente, y podrá consultar a expertos independientes en relación con el modo de realizar dichos ajustes y modificaciones, debiendo entregarse al Representante Común, la información con base en la cual se hubiese tomado la determinación de las medidas para efectuar el referido cálculo de intereses por parte del Fiduciario.

“Título” significa el título único que ampare los Certificados, el cuál cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63 y 64 de la LMV y será suscrito y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.

“Tenedor” significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles.

“Valor Nominal Ajustado” significa, para cualquier Fecha de Cálculo, el resultado de restar (i) al valor nominal de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Colocación Inicial y en cada Fecha de Colocación Subsecuente, menos (ii) todos los Montos de Amortización Parcial de Principal efectivamente pagados a los Tenedores hasta (e incluyendo) dicha Fecha de Cálculo.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un resumen de la información contenida en el presente reporte anual. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente este reporte anual en su totalidad, todos sus anexos, el Prospecto, los Títulos y Suplementos que documenten cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, así como el resto de los Documentos de la Emisión y Documentos de la Operación, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

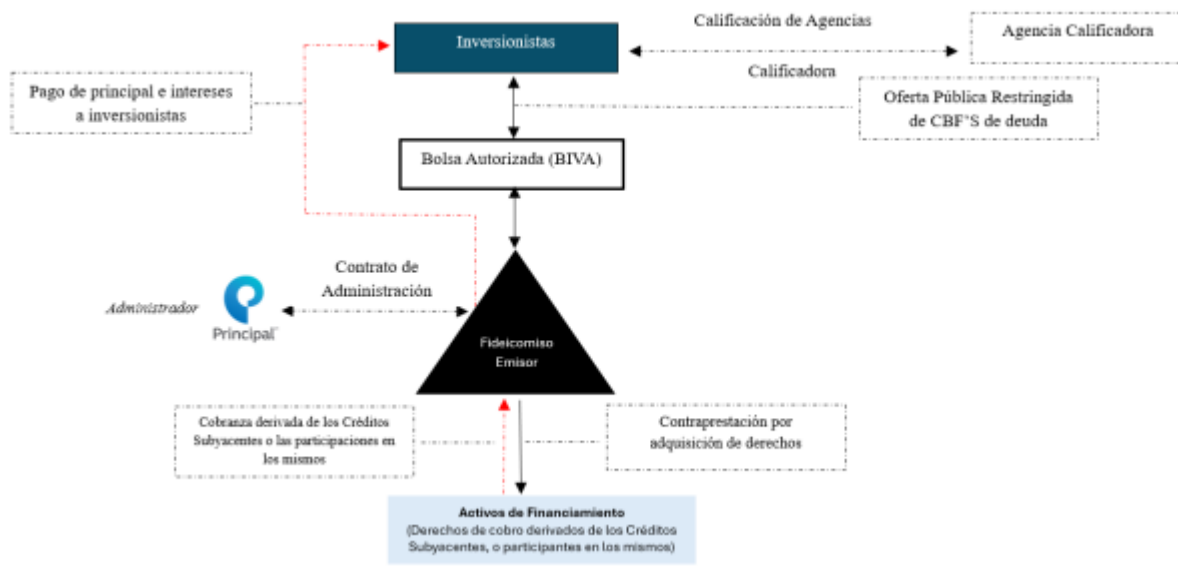
Participante	Nombre	Papel Desempeñado en la Transacción
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Fiduciario Emisor
	Principal México Servicios, S.A. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México	Agente Estructurador

	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México	Intermediario Colocador
	Banco Multiva S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Multiva previo al 02 de septiembre de 2025 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	Representante Común
	Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C. . Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.	Asesor Legal Externo y Asesor Fiscal Externo para estructuración y emisión Asesor legal externo para operación

Mediante la celebración de diversos Contratos de Fideicomiso, Principa|l México Servicios, S.A. de C.V, constituirá fideicomisos irrevocables de emisión de certificados bursátiles fiduciarios, los cuales tendrán por objeto establecer un esquema para que el Fiduciario (i) realice la emisión de los Certificados Bursátiles y la colocación de los Certificados Bursátiles mediante oferta pública restringida a través de la Bolsa de Valores, según sea el caso, (ii) reciba los montos derivados de cada Emisión y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (iii) administre los Activos de Financiamiento de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y en todo monto conforme a las instrucciones del Administrador, y (iv) en su caso, realice los pagos a los Tenedores, incluyendo la amortización de principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador.

Conforme a lo descrito anteriormente, el objetivo del Programa es la realización de diversas Emisiones de Certificados Bursátiles a través de los Fideicomisos, a efecto de realizar las inversiones en, o adquiera los, Activos de Financiamiento, que serán la fuente de pago de dichos valores.

A continuación, se presenta un diagrama que muestra la estructura de la operación, y de cada una de las Emisiones al amparo del Programa:



Conforme al diagrama anterior, la estructura de la operación y de la presente Emisión será la siguiente:

1. El Fideicomitente, Principal México Servicios, S.A. de C.V., constituye el Fideicomiso, designando al Fiduciario y al Representante Común. La obligación del Fideicomitente en el Fideicomiso consistirá en realizar la Aportación Inicial al Patrimonio del Fideicomiso;
2. Se lleva a cabo cada Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles, por medio de la cual los Tenedores adquieren dichos Certificados e ingresan al Patrimonio del Fideicomiso los recursos necesarios para que el Fideicomiso adquiriera los Activos de Financiamiento y fondear las Cuentas del Fideicomiso. El Fideicomiso funcionará bajo el mecanismo de Ejercicio de Derechos;
3. El Fiduciario y Principal México Servicios, S.A. de C.V., éste último en carácter de Administrador, celebró el Contrato de Administración, en la Fecha de la Emisión. El Contrato de Administración tiene como objeto que el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, lleve a cabo las labores de administración y gestión de cobranza de los Activos de Financiamiento, en el entendido que, la supervisión de dicha administración y gestión podrá ser realizada a través de cualquiera de sus Afiliadas.

El Fiduciario llevará a cabo la administración de los Activos de Financiamiento a través del Administrador, quien actuará conforme a los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Administración.

El Administrador considera que los desembolsos al amparo del Patrimonio del Fideicomiso se realizarán durante el Periodo de Inversión, mismo que se definirá en los documentos correspondientes a cada emisión en particular.

Los Criterios de Elegibilidad que deberán de cumplir los Activos de Financiamiento se incluirán en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

El Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor utilizará los recursos correspondientes a cada emisión conforme a lo que se establezca en los documentos correspondientes a cada emisión en particular.

La operación se implementará mediante la constitución de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de deuda constituidos conforme a las leyes de México. Los Certificados fueron emitidos y colocados al amparo de un programa de colocación por un monto de hasta USD\$100,000,000.00, por un plazo de 5 años listados en una Bolsa de Valores en México, inscritos en el Registro Nacional de Valores y ofrecidos mediante una oferta pública restringida en México, bajo las características que se detallen en los suplementos respectivos. Se constituirá un Fideicomiso Emisor para cada emisión al amparo del Programa.

Con los recursos derivados de la colocación de los Certificados de cada emisión, cada Fideicomiso Emisor invertirá en Activos de Financiamiento consistentes con los Criterios de Elegibilidad.

Los Certificados serán instrumentos de deuda y por lo tanto cada Fideicomiso Emisor tendrá la obligación de realizar pagos de capital e intereses a los inversionistas de dichos Certificados. En virtud de lo anterior, los Certificados deberán contar con un dictamen sobre la calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

Cada Fideicomiso podrá realizar sus inversiones en Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos.

Los montos derivados de los Activos de Financiamiento serán usados por el Fideicomiso Emisor para repagar a los inversionistas el principal e interés bajo los Certificados.

Cada Emisión de Certificados Bursátiles vencerá, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Título y en el suplemento respectivo, fecha en la cual los Certificados Bursátiles respectivos deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en dicha fecha de vencimiento aún queda pendiente de pago cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra un caso de incumplimiento, según se determine en el suplemento correspondiente de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados de manera parcial o total, según lo que se establezca en cada emisión.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés que se fije, y en la forma que se establezca, en el Título y el suplemento correspondiente.

El Patrimonio del Fideicomiso constituye un patrimonio separado, independiente y autónomo del patrimonio de Principal y está dedicado primordialmente a satisfacer las obligaciones de pago de los Certificados

Bursátiles relacionados con cada Emisión. El Patrimonio del Fideicomiso no forma parte del patrimonio de la institución bancaria que actúa en carácter de Fiduciario.

PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES

DICIEMBRE 22, 2025 ANEXO T NOVIEMBRE-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de noviembre 2025.

DICIEMBRE 19, 2025 SERIE 24D - COMUNICADO DE BANCO MULTIVA, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN

Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, Dirección Fiduciaria ("Banco Multiva") en su carácter de Representante Común del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, informa al público inversionista que el 2 de septiembre de 2025 se concretó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco) a favor de Banco Multiva, con lo cual asumió el rol de representante común, incluyendo todos los derechos, obligaciones y funciones correspondientes.

DICIEMBRE 02, 2025 AVISOS CORPORATIVOS SERIE 24D

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características de la quinta colocación subsecuente.

NOVIEMBRE 24, 2025 ANEXO T OCTUBRE-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de octubre 2025.

NOVIEMBRE 21, 2025 SUSCRIPCIÓN SERIE 24D 02/12/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el monto de la quinta colocación subsecuente por un importe de US\$16,485,000 (dieciséis millones cuatrocientos ochenta y cinco mil dólares 00/100).

NOVIEMBRE 21, 2025 AVISOS CORPORATIVOS SERIE 24D

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características de la quinta colocación subsecuente.

NOVIEMBRE 21, 2025 SUSCRIPCIÓN SERIE 24D 02/12/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el monto de la quinta colocación subsecuente por un importe de US\$16,485,000 (dieciséis millones cuatrocientos ochenta y cinco mil dólares 00/100).

OCTUBRE 21, 2025 ANEXO T SEPTIEMBRE-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de septiembre 2025.

SEPTIEMBRE 22, 2025 ANEXO T AGOSTO-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de agosto 2025.

AGOSTO 21, 2025 ANEXO T JULIO-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de julio 2025.

AGOSTO 15, 2025 ACTA DE ASAMBLEA TENEDORES DE TÍTULOS SERIE 24D 29/07/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las resoluciones unánimes adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores con fecha 29 de julio del 2025.

AGOSTO 15, 2025 ACUERDOS DE ASAMBLEA TENEDORES DE TÍTULOS SERIE 24D 29/07/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las resoluciones unánimes adoptadas fuera de la Asamblea de Tenedores con fecha 29 de julio del 2025.

AGOSTO 14, 2025 HR RATINGS RATIFICÓ LA CALIFICACIÓN DE HR AAA (E) CON PERSPECTIVA ESTABLE PARA LA EMISIÓN DE CEBURS FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA PRINCB 24D

La calificación de los CEBURS PRINCB 24D se ratifica porque la emisión mantiene una sólida capacidad de absorber pérdidas, al soportar una mora máxima de 12.7% frente a una tasa histórica de incumplimiento de 1.6% (8.0 veces), menor al análisis previo, además, cuenta con mecanismos de protección como reservas para gastos y liquidez, una colateralización mínima de 105% que puede incrementarse durante el periodo de inversión, y un esquema de amortización acelerada (full-turbo) durante el periodo de pago, respaldado desde el inicio por la reserva de liquidez.

AGOSTO 11, 2025 SERIE 24D - PRINCB 24D AVISO CON FINES INFORMATIVOS

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el aviso de suscripción con fines informativos de la cuarta colocación subsecuente de los certificados bursátiles fiduciarios, identificados como “PRINCB 24D”.

AGOSTO 04, 2025 AVISOS CORPORATIVOS SERIE 24D

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características de la cuarta colocación subsecuente.

AGOSTO 01, 2025 SUSCRIPCIÓN SERIE 24D 12/08/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el monto de la cuarta colocación subsecuente por un importe de US\$16,695,000 (dieciséis millones seiscientos noventa y cinco mil dólares 00/100).

AGOSTO 01, 2025 AVISOS CORPORATIVOS SERIE 24D

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características de la tercera colocación subsecuente.

AGOSTO 01, 2025 SUSCRIPCIÓN SERIE 24D 12/08/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el monto de la tercera colocación subsecuente por un importe de US\$16,695,000 (dieciséis millones seiscientos noventa y cinco mil dólares 00/100).

JULIO 21, 2025 ANEXO T JUNIO-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de junio 2025.

JULIO 17, 2025 AVISO A TENEDORES

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características del Pago de intereses del Cupón No.2.

JULIO 09, 2025 SERIE 24D – COMUNICADO DE CIBANCO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco o Institución), en su calidad de representante común del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, informa que, como es del conocimiento del público inversionista, desde el día 26 de junio de 2025, CIBanco se encuentra en un estado de intervención decretado por la CNBV tras señalamientos de Financial Crimes

Enforcement Network por posible lavado de dinero, pero asegura que sigue operando con normalidad y que la medida busca proteger a clientes e inversionistas sin afectar sus operaciones.

JULIO 08, 2025 AVISO A TENEDORES

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características del Cupón No.3.

JUNIO 20, 2025 ANEXO T MAYO-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de mayo 2025.

MAYO 22, 2025 ANEXO T ABRIL-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de abril 2025.

MAYO 09, 2025 SERIE 24D - PRINCB 24D AVISO CON FINES INFORMATIVOS

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el aviso de suscripción con fines informativos de la tercera colocación subsecuente de los certificados bursátiles fiduciarios, identificados como “PRINCB 24D”.

MAYO 06, 2025 AVISOS CORPORATIVOS SERIE 24D

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características de la tercera colocación subsecuente.

MAYO 06, 2025 SUSCRIPCIÓN SERIE 24D 14/05/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el monto de la tercera colocación subsecuente por un importe de US\$16,695,000 (dieciséis millones seiscientos noventa y cinco mil dólares 00/100).

MAYO 06, 2025 AVISOS CORPORATIVOS SERIE 24D

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características de la tercera colocación subsecuente.

MAYO 06, 2025 SUSCRIPCIÓN SERIE 24D 14/05/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del

conocimiento al público inversionista el monto de la tercera colocación subsecuente por un importe de US\$16,695,000 (dieciséis millones seiscientos noventa y cinco mil dólares 00/100).

MAYO 05, 2025 DOCUMENTOS SUSCRITOS POR AUDITOR EXTERNO 2024 FIDEICOMISO 5830

Mancera S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited, en su carácter de Auditor Externo del Fideicomiso 5830 CBF Principal Direct Lending 1, hace del conocimiento al público inversionista las declaraciones de conformidad con el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

ABRIL 30, 2025 REPORTE ANUAL 2024 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario y Principal México Servicios, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Administrador del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hacen del conocimiento al público inversionista la publicación del reporte anual correspondiente al periodo 2024.

ABRIL 30, 2025 DOCUMENTOS SUSCRITOS POR AUDITOR EXTERNO 2024 FIDEICOMISO 5830

Mancera S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited, en su carácter de Auditor Externo del Fideicomiso 5830 CBF Principal Direct Lending 1, hace del conocimiento al público inversionista su consentimiento para que el Fideicomiso incluya en el reporte anual correspondiente el dictamen del auditor externo sobre los estados financieros correspondientes al ejercicio 2024.

ABRIL 30, 2025 ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS 2024 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista la publicación de los estados financieros dictaminados correspondientes al periodo de 2024.

ABRIL 23, 2025 ANEXO T MARZO-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de marzo 2025.

MARZO 24, 2025 ANEXO T FEBRERO-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de febrero 2025.

FEBRERO 24, 2025 ANEXO T ENERO-2025 FIDEICOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de enero 2025.

FEBRERO 07, 2025 AVISOS CORPORATIVOS SERIE 24D

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características de la segunda colocación subsecuente.

FEBRERO 04, 2025 HR RATINGS RATIFICÓ LA CALIFICACIÓN DE HR AAA (E) CON PERSPECTIVA ESTABLE PARA LA EMISIÓN DE CEBURS FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA PRINCB 24D POR UN MONTO DE HASTA USD\$95.2M, TRAS CONOCER SUS CARACTERÍSTICAS FINALES

La calificación de los CEBURS PRINCB 24D se ratifica porque la emisión mantiene una sólida capacidad de absorber pérdidas, al soportar una mora máxima de 13.5% frente a una tasa histórica de incumplimiento de 1.6% (8.6 veces), aunque menor al análisis inicial, además, cuenta con mecanismos de protección como reservas para gastos y liquidez, una colateralización mínima de 105% que puede incrementarse durante el periodo de inversión, y un esquema de amortización acelerada (full-turbo) durante el periodo de pago, respaldado desde el inicio por la reserva de liquidez.

ENERO 30, 2025 AVISOS CORPORATIVOS SERIE 24D

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características de la segunda colocación subsecuente.

ENERO 30, 2025 SUSCRIPCIÓN SERIE 24D 10/02/2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el monto de la segunda colocación subsecuente por un importe de US\$16,695,000 (dieciséis millones seiscientos noventa y cinco mil dólares 00/100).

ENERO 22, 2025 ANEXO T DICIEMBRE-2024 FIDEIOMISO 5830

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista el reporte Anexo T correspondiente al periodo de diciembre 2024.

ENERO 17, 2025 AVISO A TENEDORES

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características del Pago de intereses del Cupón No.1.

ENERO 08, 2025 AVISO A TENEDORES

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, hace del conocimiento al público inversionista las características del Cupón No. 2.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por los años terminados en esa fecha.

Nuestros estados financieros se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). El siguiente resumen se debe leer junto con la información presentada en la sección “Estructura de la operación” y con nuestros estados financieros y notas relacionadas incluida en las secciones “Información financiera del fideicomiso” y “Anexos” del presente Reporte Anual.

Estados de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (cifras expresadas en dólares)

	2025	2024
Activo		
Corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 10,664,880	US\$ 2,413,711
Intereses por cobrar	-	196,201
Pagos anticipados	14,936	-
No corriente		
Derechos de cobro	90,472,790	29,766,946
Total del activo	101,152,606	32,376,858
Pasivo		
Corriente		
Cuentas por pagar	33,509	21,953
Intereses por pagar	2,554,222	562,652
Cobranza anticipada	38,077	-
No corriente		
Certificados bursátiles emitidos	93,817,868	30,242,885
Total del pasivo	96,443,676	30,827,490
Patrimonio:		
Patrimonio	1	1
Reserva en colateral	4,760,000	1,590,000

Resultado de ejercicios anteriores	(40,633)	-
Resultado del Ejercicio	(10,438)	(40,633)
Total del patrimonio	4,708,930	1,549,368
Total del pasivo y patrimonio	US\$ 101,152,606	US\$ 32,376,858

Estados de Resultados Integral
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en dólares)

	2025	2024
Ingresos financieros	US\$ 5,442,616	US\$ 593,827
Gastos financieros	(4,527,550)	(562,959)
Cambio en el valor razonable	59,849	7,633

de los Derechos de cobro		
Fluctuación cambiaria	8,147	(17,226)
Otros ingresos	6,193	-
Margen Financiero	989,255	21,275
Gastos de administración	962,713	47,839
ISR de inversiones	36,980	14,069
Total de gastos de operación	999,693	61,908
Resultado integral	US\$ (10,438)	US\$ (40,633)

Factores de riesgo:

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los inversionistas potenciales deben tomar en consideración, así como analizar y evaluar toda la información contenida en este reporte anual, los Documentos de la Emisión, Documentos de la Operación, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Estos factores no son los únicos inherentes a los Certificados. Aquellos que a la fecha del presente reporte anual se desconocen, o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre el Patrimonio del Fideicomiso, y por lo tanto, sobre la capacidad de pago del Fiduciario de los Certificados. Los posibles Tenedores deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consecuencias legales, fiscales, financieras y otras, de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido de este reporte anual como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión.

Amortización anticipada del Total del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario podrá amortizar anticipadamente el total del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago a partir de la Fecha de Emisión, sin que ello constituya un incumplimiento, ni se requiera el consentimiento de los Tenedores. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles puede darse por Amortización Anticipada de Principal por contar con recursos suficientes en cada Fecha de Pago. De llegar a presentarse la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles por cualquiera de los supuestos antes mencionados, los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían no invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada, en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los ofrecidos por los Certificados Bursátiles.

Reinversión de los Activos de Financiamiento

El Fiduciario podrá utilizar las cantidades y recursos que provengan de los Activos de Financiamiento, así como cualquier otra cantidad que por cualquier concepto integre el Patrimonio del Fideicomiso (distintos a los recursos de la Reserva para Gastos y la Reserva de Liquidez), para (i) reconstituir la Reserva para Gastos, la Reserva para Pagos Semestrales y/o la Reserva de Liquidez, conforme a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta lo anterior al momento de adoptar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles

Los Certificados que sean suscritos y pagados después del respectivo Periodo Semestral, no darán derecho a sus Tenedores a recibir el pago de intereses correspondientes a dicho Periodo Semestral, por lo que comenzarán a generar dichos intereses a partir del siguiente Periodo Semestral.

Discrecionalidad del Administrador con respecto a ciertos Criterios de Elegibilidad de los Créditos Subyacentes

El Administrador contará con discrecionalidad para modificar ciertos Criterios de Elegibilidad de los Créditos Subyacentes o dispensar el cumplimiento de los mismos para Créditos Subyacentes individuales, por lo que los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que existe un riesgo que al final del Periodo de Inversión, resulte que no se cumplieron algunos, y podría afectar la calificación o contravenir el régimen de inversión de los Tenedores, en su caso.

El Administrador será el responsable de tomar cualquier decisión relacionada con las inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso en los Activos de Financiamiento

De conformidad con los Documentos de la Operación, el Fideicomiso, previas instrucciones del Administrador, realizará inversiones en Activos de Financiamiento que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, sin que sea necesaria la aprobación de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, el Administrador será el responsable de tomar cualquier decisión relacionada con la inversión que lleve a cabo el Fideicomiso en los Activos de Financiamiento.

No se tiene contempladas penalizaciones en caso de que se incumplan los Criterios de Elegibilidad, simplemente se podría afectar la calificación

No se contemplan penalizaciones para el Administrador en caso de que se incumplan los Criterios de Elegibilidad de los Créditos Subyacentes. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que existe riesgo de dicho incumplimiento se podría ver reflejado en una afectación en la calificación otorgada por la Agencia Calificadora. La adquisición de los Certificados por un Tenedor conlleva un alto grado de riesgo. Al evaluar la posible adquisición de los Certificados, los posibles Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el prospecto y en el Suplemento del Fideicomiso y tomar en consideración, entre otras cosas, los riesgos que podrían afectar al Fideicomitente, al Administrador, y/o al Fideicomiso y, por tanto, las distribuciones efectuadas a los Tenedores, incluyendo los factores de riesgo descritos en la presente sección. Los riesgos descritos en esta sección no son los únicos que podrían afectar a los Certificados. Las inversiones en los Certificados están sujetas a otros riesgos, incluyendo, sin limitación, riesgos que actualmente se desconocen, no están previstos o no se consideran significativos, pero que aun así podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados, sobre el Patrimonio del Fideicomiso o sobre la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador, de los Acreditados Subyacentes y/o del Fideicomiso y, por tanto, sobre la capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión. Los posibles inversionistas deben basar la decisión en cuanto a si invertir en los Certificados con base en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otro tipo que pudieren aplicar, incluyendo las ventajas de dicha inversión, los riesgos relacionados con la misma y los objetivos de cada inversionista. Los posibles inversionistas no deben considerar el contenido de este reporte anual como una recomendación en materia legal, fiscal o de inversión, y se les recomienda consultar a sus

propios asesores con respecto a la adquisición o enajenación de los Certificados o su participación en los mismos.

Reservas

Los saldos a ser mantenidos en las reservas serán esperados, mas no obligatorios. El Administrador, a su sola discreción, podrá instruir al Fiduciario para requerir de las Cuentas del Fideicomiso los recursos necesarios que se encuentren en la Reserva para Pagos Semestrales y/o la Reserva de Liquidez, con la finalidad de hacer frente al pago de gastos del Fideicomiso, principal o intereses de los Certificados, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso; en el entendido que, el Fiduciario tendrá la facultad, en caso de que el Administrador no lleve a cabo las instrucciones correspondientes, para requerir de las Cuentas del Fideicomiso, los recursos necesarios para hacer frente a cualquiera de los conceptos descritos en el Contrato de Fideicomiso; los potenciales inversionistas deberán tomar en cuenta que, en caso que no existan recursos en dichas reservas, podrían presentarse retrasos en los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso

Todas las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán con cargo a cada Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso está constituido, principalmente, por los Activos de Financiamiento. Por lo tanto, en la medida en que los Acreditados Subyacentes se encuentren en cumplimiento con sus obligaciones, el Patrimonio del Fideicomiso respectivo contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles. Si en un momento dado el Patrimonio del Fideicomiso respectivo no fuese suficiente para pagar a los Tenedores íntegramente las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles, éstos no tendrán recurso alguno en contra de Principal México Servicios, S.A. de C.V., sus Afiliadas, o de otras personas. De conformidad con lo dispuesto por la LIC, el Fiduciario en lo personal tampoco será responsable de pagar a los Tenedores las cantidades que se les adeuden conforme a los Certificados Bursátiles, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario conforme al Fideicomiso y los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles con cargo a su propio patrimonio, y no incurrirá en responsabilidad al respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles. Sujeto a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones legales aplicables, la Asamblea de Tenedores podrá decidir sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso Emisor no es un fideicomiso de garantía

Los potenciales inversionistas deberán tomar en cuenta que el Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles no es fideicomiso de garantía del tipo a que se refieren los artículos 395 a 414 de la LGTOC, sino fideicomiso de emisión, administración y pago. Por lo anterior, no le resulta aplicable las disposiciones relativas a la ejecución de fideicomisos de garantía a que se refiere el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio. Los potenciales Tenedores deben tener en cuenta lo anterior al momento de tomar una decisión de inversión.

Obligaciones limitadas de las personas participantes

Los Certificados Bursátiles no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, al Intermediario Colocador, al Representante Común, al Auditor Externo, la Agencia Calificadora o al asesor legal externo. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores, con excepción, en el caso del Fiduciario, respecto de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso. Adicionalmente, las entidades participantes no asumen responsabilidad alguna por los niveles de ingresos que efectivamente se presenten durante la vigencia de los Certificados Bursátiles. Tampoco garantizan, directa o indirectamente o de cualquier otra manera, la Emisión, ni otorgarán garantías o avales. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán acción alguna en contra del Fideicomitente derivada del Fideicomiso o de los títulos que representen los Certificados. Si el Fideicomitente incumpliera alguna de sus obligaciones conforme al Fideicomiso respectivo, el Fiduciario solo tendrá el derecho a exigir el cumplimiento y ejercer las acciones legales correspondientes.

Prelación de Pagos; Subordinación

De conformidad con los términos del Fideicomiso, las cantidades y recursos que provengan de los Activos de Financiamiento, así como cualquier otra cantidad que por cualquier concepto integre el Patrimonio del Fideicomiso respectivo, deberán aplicarse conforme al orden de prelación establecido en el Fideicomiso correspondiente. Por tanto, los pagos de principal e intereses están subordinados a la reconstitución de la Reserva para Gastos, la Reserva de Liquidez y la Reserva para Pagos Semestrales. En caso de presentarse incrementos sustanciales en las cantidades que deban dedicarse a los conceptos señalados, podría provocarse una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Las inversiones podrían no generar rendimientos

Aunque se considera que el Administrador tiene la experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de inversiones similares a las que el Fideicomiso tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos. Hay varios factores incluidos en esta sección que podrían afectar al rendimiento de cada Inversión en particular, e inclusive convertirlas en pérdidas totales, lo cual podría afectar de manera importante al Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, la capacidad del Fiduciario para hacer distribuciones a los Tenedores.

Múltiples factores podrían afectar la capacidad de los Acreditados Subyacentes para cumplir con sus obligaciones, y los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer

La capacidad del Fideicomiso para pagar distribuciones bajo los Certificados depende directamente del pago puntual que cada uno de los Acreditados Subyacentes efectúe de conformidad con la inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia, algunos o todos los Acreditados Subyacentes podrían atrasarse en el pago, o dejar de pagar por completo. Si dichos incumplimientos ocurren, el Fideicomiso deberá tomar las medidas

necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de los Acreditados Subyacentes. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de una inversión, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

Las inversiones se harán con base en información limitada

Las inversiones podrían llevarse a cabo respecto de empresas privadas sobre las que existe información limitada, usualmente no auditada, y de las cuales no hay información pública disponible. No obstante que se procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar, a mejor juicio profesional del Administrador, el negocio en cuestión y así proceder a realizar una recomendación de inversión, la información financiera limitada podría afectar la valoración adecuada de cualquier oportunidad de inversión. Dicha información limitada podría llegar a causar sobreestimaciones respecto de la calidad y la estabilidad de los flujos de efectivo o de la solvencia de los Acreditados Subyacentes correspondientes, o podría esconder situaciones que pudiesen afectar de manera importante el desempeño de la inversión respectiva, lo que podría dificultar la toma de decisiones y por lo tanto la calidad del portafolio del Fideicomiso.

Algunas inversiones podrían no ser inversiones líquidas de fácil disposición

No obstante que algunas inversiones realizadas por el Fideicomiso podrían ser líquidas o tengan vencimientos programados anteriores a la Fecha de Vencimiento de los Certificados, la estrategia de salida para algunas de estas inversiones podría depender de ciertos eventos, mismos que resultan desconocidos a esta fecha. La culminación exitosa de dichas estrategias de salida dependerá de una serie de factores, tales como los niveles de tasa de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas imperantes en México y otros mercados, lo cual podría afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para disponer de dichas inversiones no líquidas, los flujos al Fideicomiso y, por lo tanto, las distribuciones a los Tenedores.

Algunas inversiones estarán expuestas a fluctuaciones en las tasas de interés y otros riesgos de mercado

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso que pudieren tener lugar debido a la volatilidad de las tasas de interés. Los aumentos en las tasas de interés podrían reducir el valor de las inversiones del Fideicomiso. Se espera que el Fideicomiso mantenga un portafolio diversificado de créditos y títulos de deuda que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de un instrumento con tasa de interés fija por lo general disminuye cuando suben las tasas de interés vigentes, lo cual podría tener un efecto adverso en los ingresos y situación financiera del Fideicomiso. Además, el valor de mercado de un instrumento con una tasa de interés variable puede verse afectado negativamente cuando las tasas de interés aumentan, debido al retraso que pudiese tener la implementación de nuevos términos de precio derivados de la nueva situación.

El Patrimonio del Fideicomiso podría estar sujeto a riesgos de prepagos

Algunas inversiones del Fiduciario podrían ser total o parcialmente amortizadas antes de su fecha de vencimiento de conformidad con sus términos. Dichos pagos anticipados pueden ocurrir como resultado de diversos factores económicos, sociales y otros, especialmente cuando las tasas de interés disminuyen. Como regla general, en la medida que aumentan los pagos anticipados, el promedio ponderado de vida de los activos que generan intereses del Fideicomiso, disminuirían, reduciendo en consecuencia los rendimientos esperados. No se pueden predecir las tasas reales de amortización anticipada que se experimentarán/o el efecto que las mismas puedan tener en el portafolio del Fideicomiso.

Las inversiones con garantía real podrían verse afectadas por la disminución en el valor de dicha garantía o cualquier evento que pudiera afectarla

El Fideicomiso podrá invertir en créditos con garantías reales sobre bienes o activos específicos, los cuales pudieran ser ejecutados en caso de incumplimiento por parte de los Acreditados Subyacentes respectivos. La posibilidad de recuperar el saldo pendiente en este tipo de inversiones puede reducirse si el valor de la garantía se reduce o si los bienes o activos dados en garantía se dañan y dichos daños no se encuentran cubiertos por las pólizas de seguros relacionadas, según corresponda. En cualquiera de estos casos, los cobros bajo las inversiones podrían reducirse, disminuyendo los recursos disponibles para hacer Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

La valuación de las inversiones puede ser difícil

Dada la naturaleza de las inversiones propuestas, su valuación puede ser difícil debido a la falta de información comparable de mercado, lo cual podría derivar en una valuación incorrecta de los Certificados o de las inversiones mismas, generando ganancias inadecuadas y/o pérdidas. Una valuación deficiente podría afectar la capacidad del Fideicomiso para vender o disponer de cualquier Inversión en términos favorables para el Fideicomiso.

Los rendimientos recibidos por los inversionistas serán inferiores a los rendimientos brutos generados por las inversiones

Los Tenedores deben considerar que los rendimientos generados por las inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos y pagar las Comisiones del Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones se pagarán netas de dichos gastos, honorarios y comisiones, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores, tomando en consideración el régimen particular fiscal aplicable a los Tenedores.

Pérdidas en las Inversiones Permitidas podrían limitar la capacidad del Fideicomiso para hacer inversiones

Antes de realizar inversiones, el Fiduciario invertirá, siguiendo las instrucciones del Administrador, los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso en ciertas Inversiones Permitidas. En la medida en que los rendimientos de dichas inversiones sean bajos o negativos, o si se llegase a incurrir en pérdidas, la capacidad del Fideicomiso para efectuar las inversiones podría llegar a ser afectada negativamente.

Aún si el Administrador identifica inversiones adecuadas para el Fideicomiso, no hay garantía de que dichas inversiones lograrán ejecutarse satisfactoriamente

Una vez que se hayan logrado identificar oportunidades de inversión que sean apropiadas para el Fideicomiso, se llevarán a cabo los actos necesarios conforme a los Documentos de la Emisión para tratar de ejecutarlas. No obstante, no se puede asegurar que, aun habiendo identificado dichas oportunidades de inversión, el Administrador será capaz de ejecutarlas satisfactoriamente.

Ningún experto independiente revisará que los Activos de Financiamiento cumplan con los Criterios de Elegibilidad

Ningún experto independiente emitirá una opinión respecto del nivel de cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad, por lo que los Tenedores tendrán información limitada acerca de dichos proyectos al momento en que el Fideicomiso realice la inversión correspondiente. Adicionalmente, ni el Fiduciario ni el Representante Común, estarán obligados en ningún momento a verificar el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad correspondientes a los Activos de Financiamiento ni a los Créditos Subyacentes.

El Fideicomiso podrá realizar inversiones en deuda subordinada, portafolios de créditos en cartera vencida, y en instrumentos que no cuenten con grado de inversión

Algunos de los activos en los cuales podrán invertirse los recursos de la oferta incluyen deuda subordinada, portafolios de créditos en cartera vencida, y en instrumentos que no cuenten con grado de inversión, todos los cuales conllevan riesgos implícitos distintos a los de la deuda tradicional. El Fiduciario podrá acceder a los Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos. Los potenciales Tenedores deberán considerar esta circunstancia en su análisis de inversión.

Modificación de los Criterios de Elegibilidad

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador cuenta con discrecionalidad para modificar los Criterios de Elegibilidad. Asimismo, el Administrador podrá, a su sola discreción, dispensar el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad para Créditos Subyacentes individuales, en caso de que lo considere una inversión atractiva. Los créditos que se adquieran de forma pasiva por consecuencia de (pero sin limitarse a) un evento de reestructuración, derivado del incumplimiento de pago, no estarán sujetas a los Criterios de Elegibilidad.

Prelación de los Activos de Financiamiento a ser aportados al Patrimonio del Fideicomiso

Los Documentos de la Operación establecen como Criterio de Elegibilidad que cada crédito que forme parte de los Activos de Financiamiento a ser aportados al Patrimonio del Fideicomiso deberá ser deuda preferente (First Lien). No obstante lo anterior, de conformidad con la definición de First Lien incluida en los Documentos de la Operación, podrían existir gravámenes con mejor prelación sobre los Activos de Financiamiento, los cuales deberán estar expresamente permitidos por el contrato de crédito o préstamo aplicable, en la fecha en que se perfeccione la garantía y la misma sea exigible de conformidad con sus términos, (sujeto a los efectos de quiebra (bankruptcy), insolvencia, transferencia en fraude de acreedores (fraudulent conveyance), reestructuración, suspensión (moratorium) y otras leyes similares relacionadas con, o que afecten a, los derechos de los acreedores en general, principios generales de equidad, ya sea en un procedimiento de equidad (equity proceeding) o en la ley).

Transmisión de los Activos de Financiamiento al Patrimonio del Fideicomiso

En virtud de que los Activos de Financiamiento serán originados por Principal Alternative Credit, una sociedad regida por las leyes de los Estados Unidos de América, los inversionistas deberán considerar que el mecanismo mediante el cual los Activos de Financiamiento serán transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso será mediante la celebración de contratos de cesión o participación o sub-participaciones en créditos, regidos por las leyes de los Estados Unidos de América y que la cobranza de los Activos de Financiamiento será llevada a cabo por una sociedad extranjera. Asimismo, no existen formatos correspondientes para los contratos de cesión o participación o sub-participaciones en créditos a ser celebrados en su momento por el Fideicomiso.

No se tiene identificados los Activos de Financiamiento que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso

El Fideicomiso podrá adquirir en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, Activos de Financiamiento que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, sin que los Activos de Financiamiento que en su momento sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso se encuentren identificados a la fecha del presente.

Potencial reducción en la calificación de los Certificados Bursátiles asignada por la Calificadora por deterioro de comportamiento de Activos de Financiamiento

Existe la posibilidad de que la calificación asignada por la Agencia Calificadora a los Certificados Bursátiles baje en el supuesto en que el desempeño del portafolio de los Activos de Financiamiento se deteriore respecto al comportamiento histórico de los mismos (cosechas). Este deterioro podría ocurrir si los créditos presentan un incumplimiento mayor a 3.7% respecto a las cosechas. Lo anterior podría tener como resultado que la capacidad de pago del fideicomiso soporte menos de 4.5 veces el incumplimiento observado en las cosechas, resultando en la reducción de la calificación asignada por la Agencia Calificadora.

Estimaciones futuras

Existe el riesgo de que las estimaciones futuras presentadas en el presente reporte anul no se cumplan ya que las mismas se realizaron con la información disponible al momento de la emisión, misma que puede cambiar y, por lo tanto, el comportamiento real diferir, en mayor o menor medida, de dichas estimaciones.

Términos y condiciones de los Certificados Bursátiles

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

Actualmente, no existe un mercado secundario con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida su oferta y colocación. El precio al que se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, y las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenarlos en el mercado. No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para mantener los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

Amortización anticipada

Los Certificados Bursátiles prevén la posibilidad de ser amortizados anticipadamente. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles puede darse por Amortización Anticipada de Principal por contar con recursos suficientes en cada Fecha de Pago. De llegar a presentarse la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles por cualquiera de los supuestos antes mencionados, los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían no invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada, en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los ofrecidos por los Certificados Bursátiles.

Amortización de los Certificados Bursátiles

De acuerdo con los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario podrá efectuar la Amortización Parcial de Principal de conformidad con las reglas y prelación de distribución establecidas en el Fideicomiso. La amortización de los Certificados Bursátiles está basada en una proyección de ingresos derivada de los Activos de Financiamiento. Tienen el derecho a efectuar, sin restricción alguna, el pago por adelantado. De acuerdo con los términos de los Certificados Bursátiles, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización de los Certificados Bursátiles no dan derecho al pago de penalización alguna a favor de los Tenedores.

Ni el Auditor Externo, ni algún tercero, llevará a cabo revisiones o clasificaciones de los Activos de Financiamiento ni de su comportamiento

Los servicios que prestará el Auditor Externo no incluyen la revisión ni la clasificación ni el comportamiento de los Activos de Financiamiento. Asimismo, ningún tercero revisó previo o posterior a la Emisión de los Certificados Bursátiles, el comportamiento de la cartera o de los Activos de Financiamiento. En virtud de lo anterior, podrían existir diferencias en el Patrimonio del Fideicomiso y que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos de los originalmente contemplados y esto podría afectar de forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles.

Riesgo Operativo del Fideicomiso

Existe la posibilidad de que los controles internos del Fideicomiso fallen o tengan deficiencias derivadas, entre otras cosas, de errores del Fiduciario en la operación del Fideicomiso, errores del Fiduciario o del Administrador en el procesamiento, almacenamiento y transmisión de la información relacionada con los Activos de Financiamiento, fraudes o robos de las personas encargadas de operar el Fideicomiso, o fallas en la tecnología aplicada para procesar la información relacionada con los Activos de Financiamiento. Cualquiera de dichos eventos podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles, y generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores. Entendiéndose como (i) riesgo tecnológico, a la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las Instituciones que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

Uso de tecnologías de la información

Se debe considerar que el uso de las tecnologías de la información en el desarrollo de los negocios en la actualidad es considerado una costumbre cotidiana, en el entendido que, no sólo se utilizan los medios electrónicos para poder realizar labores del día de día sino que también para resguardar información, ya sea en dispositivos electromagnéticos o de servicios de almacenamiento a través de la red mundial (Internet), por lo que debe considerarse que la información relativa a los Activos de Financiamiento y al Fideicomiso, así como del Fiduciario, del Fideicomitente, del Representante Común, y en general de la Emisión, puede verse vulnerada a través de ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información, lo que podría tener un efecto adverso en el negocio del Fideicomiso y de las partes, en general.

El incumplimiento de los Criterios de Elegibilidad con posterioridad a la realización de una inversión podría afectar adversamente a los Tenedores

Ningún experto independiente revisará que los Activos de Financiamiento cumplan con los Criterios de Elegibilidad. El Administrador, que a su vez es el Fideicomitente, será el encargado de determinar si los Activos de Financiamiento cumplen o no con los Criterios de Elegibilidad, de conformidad con los

procedimientos que al efecto se establezcan en el Fideicomiso para efectos de realizar las Emisiones al amparo del Programa.

Obligaciones de verificación del Representante Común

La atribución del Representante Común de verificar el cumplimiento en tiempo y forma de las Obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título, el Contrato de Administración (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, la realizará a través de la información que se le proporcione el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el Auditor Externo para tales fines.

La falta de pago, en una Fecha de Pago, no constituirá un Evento de Amortización Acelerada

Se considera que, de acuerdo con el orden de prelación establecido en el Fideicomiso, dependiendo el concepto de los recursos que se reciban en el Fideicomiso, según dicho concepto sea determinado por el Administrador, (i) se transferirá a la Cuenta de Pago los Montos Semestrales de Pago de Intereses, y pagará a los Tenedores, a prorrata, los Montos Semestrales de Pago de Intereses debidos y pagaderos al amparo de los Certificados Bursátiles; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión se pagará a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, a prorrata en concepto de pago de principal, hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea igual al 0.1% de su valor nominal; en el entendido que, para efectos de claridad, la falta de pago, en una Fecha de Pago, no constituirá un Evento de Amortización Acelerada. Asimismo, en caso de que los recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para cubrir el pago total del valor nominal o Valor Nominal Ajustado, el Fiduciario hará pagos parciales en cada Fecha de Pago subsecuente con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso conforme estos se vayan liquidando, hasta haber realizado el pago total del valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles o hasta haber agotado el Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.

Ampliaciones al Monto Total de la Emisión

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, y la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, el Fiduciario podrá realizar Ampliaciones al Monto Total de Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles. En caso de que después de la asignación preferente a los Tenedores mencionada en el Contrato de Fideicomiso, no hubiese sido posible asignar entre los Tenedores todos los Certificados correspondientes a la Ampliación al Monto Total de Emisión, los Certificados restantes los podrá el Administrador asignar a Personas que no sean Tenedores, siempre y cuando así haya sido aprobado por la Asamblea de Tenedores, la cual podrá resolver sobre dicho asunto al momento de autorizar la Ampliación correspondiente, o en cualquier otro momento según sea propuesto por el Administrador. Dichos terceros participarían en igualdad de condiciones que los Tenedores, y la asignación será discrecional por parte del Administrador.

Recursos insuficientes para hacer frente a los Gastos de Mantenimiento

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en cualquier momento en que los recursos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento sean insuficientes para pagar los Gastos de Mantenimiento, el Fiduciario podrá utilizar los recursos de las demás Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para hacer frente al pago, con prelación a la realización de cualquier otro pago conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, y de conformidad con las instrucciones del Administrador.

Factores de Riesgo Relacionados con los Activos de Financiamiento

Posibles incumplimientos de los deudores

Si los Acreditados de los Créditos Subyacentes se rehusaren o por cualquier causa dejaren de cumplir con sus obligaciones derivadas de los Contratos de Crédito, el Patrimonio de Fideicomiso respectivo podría verse afectado. En el caso que, debido a dichos incumplimientos, el Administrador tenga que gestionar el pago de dichos créditos por medio de procesos judiciales, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores.

Criterios de la Agencia Calificadora

Las calificaciones a ser emitidas por la Agencia Calificadora para cada Emisión, estará basada en los criterios que se describan en dicha calificación. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta lo anterior al momento de adoptar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Posible Dependencia en los Deudores Aun cuando el Fideicomitente considera que existe una baja probabilidad de que un mismo acreedor de los Créditos Subyacentes incumpla con todas las obligaciones derivadas de los mismos contratos de crédito, existe la posibilidad de que, en caso de que esto ocurra, se presente cierto grado de dependencia de Créditos Subyacentes celebrados con un solo acreditado subyacente.

La adquisición de los Certificados conlleva un alto grado de riesgo.

Debido a la alta complejidad de la estructura del Fideicomiso, no hay garantía alguna de que los tenedores recuperarán cualquier parte del monto que han invertido. La inversión en los Certificados implica invertir en instrumentos con diferentes características que aquellas de un instrumento típico de deuda, por lo que conlleva riesgos asociados a las inversiones subyacentes del fideicomiso y no se puede asegurar que los deudores subyacentes correspondientes a las Inversiones que realizará el Fideicomiso cumplirán con sus obligaciones. Por lo tanto, los inversores deben estar debidamente preparados para la posibilidad de enfrentar una pérdida parcial o total de su inversión. Los Tenedores no deberán adquirir Certificados de Fideicomiso a menos que puedan asumir las consecuencias de tal pérdida.

Un porcentaje de los derechos de cobro de los que derivan los Activos del Fideicomiso podría ser cedido a otro fideicomiso emisor

Los potenciales inversionistas deberán considerar que es posible que un porcentaje de los derechos de cobro de los que derivan los Activos del Fideicomiso se ceda al Fideicomiso Emisor y otro porcentaje de dichos derechos de cobro lo mantenga PAC o cualquiera de sus afiliadas, Principal Life Insurance Company, Principal Financial Group Inc. o cualquiera de sus afiliadas, y que dicho porcentaje potencialmente sea cedido a otro fideicomiso emisor a ser administrado por el propio Administrador o alguna de sus afiliadas.

Factores de Riesgo Relacionados con los servicios de administración y con la cobranza de los Créditos Subyacentes**Capacidad del Administrador por administrar los Activos de Financiamiento**

Durante la vigencia de cada Emisión, la capacidad del Administrador podría verse afectada o disminuida, lo cual podría repercutir adversamente en la cobranza de los Activos de Financiamiento, y por ende en el Patrimonio del Fideicomiso y en el pago de los Certificados Bursátiles.

Dificultad para sustituir al Administrador y en su caso al Administrador Sustituto

El Administrador únicamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe una causa de incumplimiento conforme a lo establecido en el Contrato de Administración correspondiente y dicho incumplimiento no es subsanado dentro de los plazos establecidos en los mismos. Dicha terminación deberá realizarse mediante notificación por escrito entregada al Fiduciario y al Fideicomitente, con copia al Representante Común y a la Agencia Calificadora, el Administrador ha identificado a un Administrador Sustituto, que resulte aceptable y le haya proporcionado entrenamiento necesario a dicho Administrador Sustituto. Los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución pueden afectar en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Riesgo de Fraude

En cualquier proceso financiero que involucra a personas y activos, existe el riesgo de fraude. El Administrador a través de varios procesos de monitoreo buscará reducir esos riesgos. Se espera que el Fiduciario realice ciertas funciones fiduciarias que reduzcan la probabilidad o consecuencias de fraude. No obstante lo anterior, existe la posibilidad de que estos eventos pasen inadvertidos y afecten el Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Responsabilidad del Administrador

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador cumplirá con sus obligaciones derivadas de dicho Contrato de Administración, en forma diligente, honesta y de buena fe,

actuando siempre a favor de los intereses de los Tenedores y el Fiduciario y de conformidad con la ley aplicable y el Administrador actuará con el nivel de cuidado con el que una persona prudente con experiencia en el cumplimiento de obligaciones similares a las que tiene el Administrador conforme al contrato referido razonablemente actuaría en circunstancias similares. Asimismo, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador no será responsable por errores de criterio incurridos de buena fe, salvo que esos errores constituyan una omisión del Administrador en el cumplimiento del nivel de cuidado que se estipula en el Contrato de Administración. En caso de que el Administrador incurriera en dichos errores, los mismos podrían tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso se viera afectado y, en consecuencia, su habilidad para hacer frente a sus obligaciones, incluyendo las derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Deficiencias en la operación del Fideicomiso podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso

El Fiduciario, el Administrador y el Representante Común, entre otras Personas, tendrán que cumplir ciertas funciones para promover el adecuado funcionamiento del Fideicomiso, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información, procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Fallas del Fiduciario, Administrador, del Representante Común o de cualesquiera Personas que se encuentren obligadas al amparo de un Fideicomiso, en el desarrollo de dichas funciones (derivadas de ineficiencias o problemas tecnológicos, entre otros) podrían resultar en afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia a los Tenedores.

Conflictos de interés

Los arreglos y acuerdos entre el Fideicomiso y el Administrador han sido establecidos por las partes con base a parámetros de uso internacional y no necesariamente son el resultado de una negociación. En virtud de lo anterior, el Administrador y sus Afiliadas podrían tener intereses contrarios a los del Fiduciario y/o a los de los Tenedores y Representante Común.

Ni el fideicomitente, ni el fiduciario, ni el representante común, ni el agente estructurador, ni el intermediario colocador tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles. En caso de que el patrimonio del fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar al fideicomitente, al fiduciario, al representante común y/o al intermediario colocador el pago de dichas cantidades.

Documentos de carácter público:

Toda la información contenida en el prospecto de colocación, el suplemento y cualquiera de sus anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, podrá ser consultada a través de BIVA y la CNBV, en sus oficinas, o en sus páginas de Internet <https://www.biva.mx/> y www.gob.mx/cnbv, respectivamente.

A solicitud del inversionista se otorgarán copias de los documentos de emisión. Para este propósito los inversionistas deben dirigirse a la siguiente persona encargada de la relación con los inversionistas por parte de Principal: Ana Beatriz Lorrabaquio Enríquez, teléfono 81 1423 9647, y correo electrónico: lorrabaquio.ana@principal.com

Las páginas de Internet del Fiduciario y del Fideicomitente contienen información del Fiduciario o del Fideicomitente que no forma parte de este documento y que la CNBV no ha revisado o validado. La información sobre el Fiduciario contenida en su página de Internet no es parte ni objeto de este prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por la Emisora en relación con cualquier oferta pública o privada de valores.

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

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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

A la fecha de presentación del presente reporte anual, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830, no ha realizado la inscripción de valores en el extranjero y no cuenta con otros valores inscritos en el RNV, salvo por los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra en BIVA como PRINCB serie 24D, que se menciona y detalla en el presente reporte anual.

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

No aplica

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

Patrimonio del fideicomiso:

El patrimonio del Fideicomiso se integra, sin duplicar, con los siguientes bienes y derechos, mismos que se destinarán por el Fiduciario al cumplimiento de los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso:

- a) La Aportación Inicial;
- b) Por los Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario como producto de la Colocación Inicial de los Certificados Bursátiles.
- c) Por los Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario como producto de las Colocaciones Subsecuentes (mediante los Ejercicios de Derechos correspondientes) de los Certificados Bursátiles.
- d) Por los Montos Pendientes de Contribución por los Tenedores en ejercicio de los Derechos de Suscripción.
- e) Por los recursos de cada Ampliación.
- f) Todos y cada uno de los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas del Fideicomiso, así como, en su caso, todos los bienes, recursos y/o valores, en numerario o en especie que deriven de los bienes y derechos mencionados en los incisos anteriores, en el entendido que, las cuentas de intermediación que sean abiertas, tendrán por objeto el mantener de los Certificados Bursátiles que se considerarán como conservados en tesorería, en tanto los mismos no sean puestos en circulación en términos del Fideicomiso;
- g) Los derechos sobre los Activos de Financiamiento.
- h) Toda y cualquier Cobranza del Fideicomiso, y cualesquiera otras cantidades y recursos relacionados con los Activos de Financiamiento que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso o que sean recibidos por el Fiduciario por cualquier otra causa prevista en el Contrato de Fideicomiso;
- i) Todos los valores y otros instrumentos de inversión, así como cualquier derecho, efectivo, bien, devoluciones, intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las Inversiones Permitidas del Patrimonio del Fideicomiso que realice el Fiduciario durante el Plazo de Vigencia de la Emisión;
- j) Cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo pasen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso; y
- k) Los demás bienes y/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:

Salvo por la Aportación Inicial y los recursos que se obtengan de las Colocaciones Iniciales de cada Emisión y de cada Colocación Subsecuente, no se transferirán más activos o derechos al Fideicomiso en la Fecha de Emisión que corresponda.

Los activos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso serán inicialmente invertidos en Inversiones Permitidas. En la medida que el Administrador instruya al Fiduciario, los recursos disponibles serán destinados a sufragar los gastos del Fideicomiso.

El Fiduciario, mediante las instrucciones que reciba del Administrador, deberá invertir el Patrimonio del Fideicomiso, en la adquisición de derechos de cobro que sean originados por y/o administrados por y/o de los que sea titular cualquiera de, PAC o cualquiera de sus Afiliadas, Principal Life Insurance Company, Principal Financial Group Inc. o cualquiera de sus Afiliadas, derivados de cualquier tipo de financiamiento; en el entendido que, el Fiduciario podrá acceder a dichos Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub participaciones en créditos.

Para la selección de los activos del portafolio se presentan las métricas utilizadas de acuerdo con los criterios de elegibilidad, a continuación, se presentan un resumen de los criterios:

Inciso	Resumen Criterio	Límite	Portafolio	Portafolio	Portafolio	Portafolio	Portafolio	Portafolio
			Colocación Inicial	Primera Colocación Subsecuente	Segunda Colocación Subsecuente	Tercera Colocación Subsecuente	Cuarta Colocación Subsecuente	Quinta Colocación Final
A	LTV Inicial será menor o igual a:	70%	59.10%	60.00%	60.00%	59.10%	59.10%	54.66%
B	Apalancamiento medio ponderado menor o igual a:	5.25	4.52	4.64	4.62	4.32	4.22	4.33
C	LTV Promedio medio ponderado menor o igual a:	60%	40.86%	40.76%	40.37%	38.84%	38.98%	39.31%
D	Peso máximo en portafolio por acreditado:	2.50%	2.49%	2.39%	2.47%	2.49%	2.50%	2.48%
F	Concentración máxima por Industria (GICS):	20%	11.33%	9.42%	17.34%	17.17%	16.43%	17.06%
G	Concentración máxima por Sector (GICS):	30%	22.62%	23.66%	23.48%	23.49%	25.51%	27.41%
I	Tasa mínima por crédito (piso):	1.00%	1.00%	1.00%	0.75%	0.75%	1.00%	0.75%
J	Promedio Ponderado sobretasa mayor o igual:	5.00%	5.80%	5.85%	5.82%	5.76%	5.73%	5.63%
K	Calificación Interna Inicial Mínima por crédito:	B+	Min. B+	Min. B+	Min. B+	Min. B+	Min. B+	Min. B+
L	Cada crédito será 1st Lien:	1L	100% 1L	100% 1L	100% 1L	100% 1L	100% 1L	100% 1L

Detalle de los Certificados Bursátiles Emitidos

Saldo de los Certificados Bursátiles	No Certificados	Fecha TC	TC	Valor nominal US\$ Certificado	Monto en US\$	Monto en MXN\$
Saldo Inicial de Principal de los Certificados Bursátiles	952,000	31/12/2025	18.0012	100	95,200,000	1,713,714,240
Amortización de Principal de los certificados Bursátiles	-	-	-	-	-	-
Saldo Final de Principal de los Certificados Bursátiles	952,000			100	95,200,000	1,713,714,240
Monto Semestral de Pago de Intereses	-	31/12/2025	18.0012		2,263,162	40,739,632
Intereses devengados en el Periodo	-	31/12/2025	18.0012		4,170,973	75,082,519

El tipo de cambio utilizado corresponde exclusivamente al tipo de cambio de Determinación publicado por el Banco de México (Banxico), el cual se toma como referencia oficial para estos cálculos.

Cuentas del Fideicomiso	Fecha TC	TC	USD	MXN
Cuenta General	31/12/2025	18.0012	5,726,560	103,084,957
Reserva para Pagos Semestrales			2,677,968	48,206,640
Reserva de Liquidez			1,456,028	26,210,257
Reserva para Gastos			804,323	14,478,784
Saldo Disponible Cuenta del Fideicomiso			10,664,880	191,980,639

El tipo de cambio utilizado corresponde exclusivamente al tipo de cambio de Determinación publicado por el Banco de México (Banxico), el cual se toma como referencia oficial para estos cálculos.

Por la mera adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen que el Fiduciario puede contratar a un representante independiente (“independent representative”) conforme a lo previsto en el U.S. Investment Advisers Act para que dicho representante independiente sea notificado de cualquier potencial adquisición de Activos de Financiamiento por la parte que corresponda, y para que dicho representante independiente evalúe

y consienta dicha adquisición de Activos de Financiamiento, conforme a lo requerido conforme a la Sección 206(3) del U.S. Investment Advisers Act, y en virtud de la adquisición de Certificados cada Tenedor designa a dicho representante independiente para llevar a cabo dichas aprobaciones en su representación. Lo anterior, en el entendido, que el Administrador será el responsable de verificar que los actos que se realicen al amparo del presente párrafo cumplan con la regulación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Derechos de Cobro Transmitidos al Fideicomiso se describen a continuación:

2025				
No. De Créditos	Derechos de Cobro (Costo)	Derechos de Cobro (Valor Razonable)	Principal Acumulado Cobrado	Interés Acumulado Cobrado
316	\$ 90,405,308	\$ 90,472,790	\$ 9,354,261	\$ 5,619,018

Todas en las cifras en US

2024				
No. De Créditos	Derechos de Cobro (Costo)	Derechos de Cobro (Valor Razonable)	Principal Acumulado Cobrado	Interés Acumulado Cobrado
71	\$ 30,997,828	\$ 29,766,946	\$ 1,238,515	\$ 261,338

Todas en las cifras en US

Concepto	Fecha	No Certificados	Fecha TC	TC	Valor nominal US\$ Certificado	Monto en US\$	Monto en MXNS
Colocación Inicial	19/08/2024	159,000	31/12/2025	18.0012	100.00	15,900,000	286,219,080
1era Colocación Subsecuente	29/11/2024	159,000				15,900,000	286,219,080
2da Colocación Subsecuente	10/02/2025	159,000				15,900,000	286,219,080
3er Colocación Subsecuente	14/05/2025	159,000				15,900,000	286,219,080
4ta Colocación Subsecuente	12/08/2025	159,000				15,900,000	286,219,080
5ta Colocación Subsecuente	02/12/2025	157,000				15,700,000	282,618,840

Total Colocado	31/12/2025	952,000			95,200,000	1,713,714,240
----------------	------------	---------	--	--	------------	---------------

El tipo de cambio utilizado corresponde exclusivamente al tipo de cambio de Determinación publicado por el Banco de México (Banxico), el cual se toma como referencia oficial para estos cálculos.

Desempeño de los activos

Ingresos Cuentas y Fondos del Fideicomiso

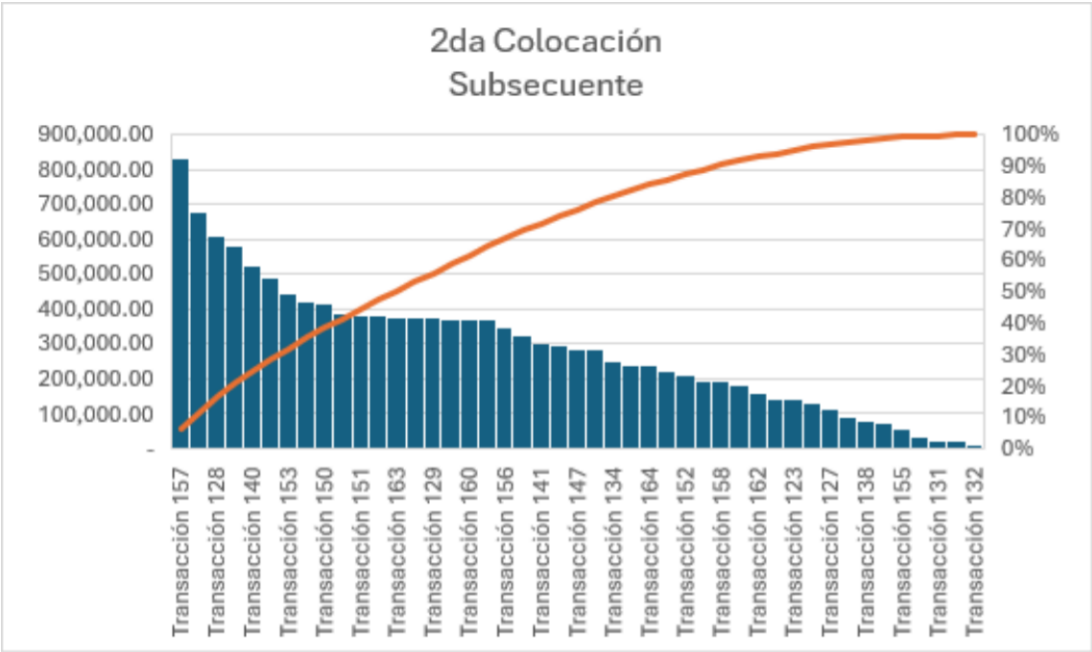
El siguiente cuadro muestra los flujos de efectivo registrados durante el periodo en las cuentas y fondos del Fideicomiso.

Periodo – 2025	Ingresos cobranza cartera (Intereses)	Monto Emisión	Colateralización 5%	Intereses Netos por inversiones
Enero	207,387	-	-	5,738
Febrero	175,550	15,900,000	795,000	24,262
Marzo	403,891	-	-	11,769
Abril	344,207	-	-	9,474
Mayo	816,399	15,900,000	795,000	24,654
Junio	516,070	-	-	11,290
Julio	251,274	-	-	12,057
Agosto	585,395	15,900,000	795,000	29,911
Septiembre	650,030	-	-	24,168

Octubre	158,229	-	-	26,128
Noviembre	367,356	-	-	24,568
Diciembre	881,892	15,700,000	785,000	39,041
Total	5,357,680	63,400,000	3,170,000	243,060

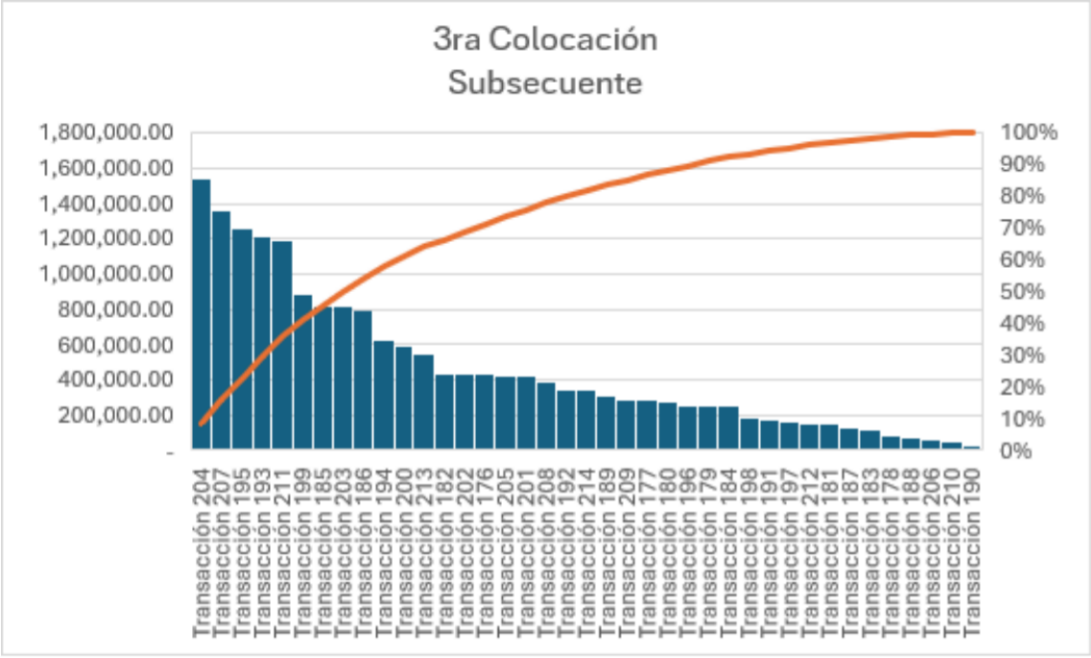
Todas las cifras en US

La asignación de los créditos para la segunda colocación subsecuente se muestra a continuación:



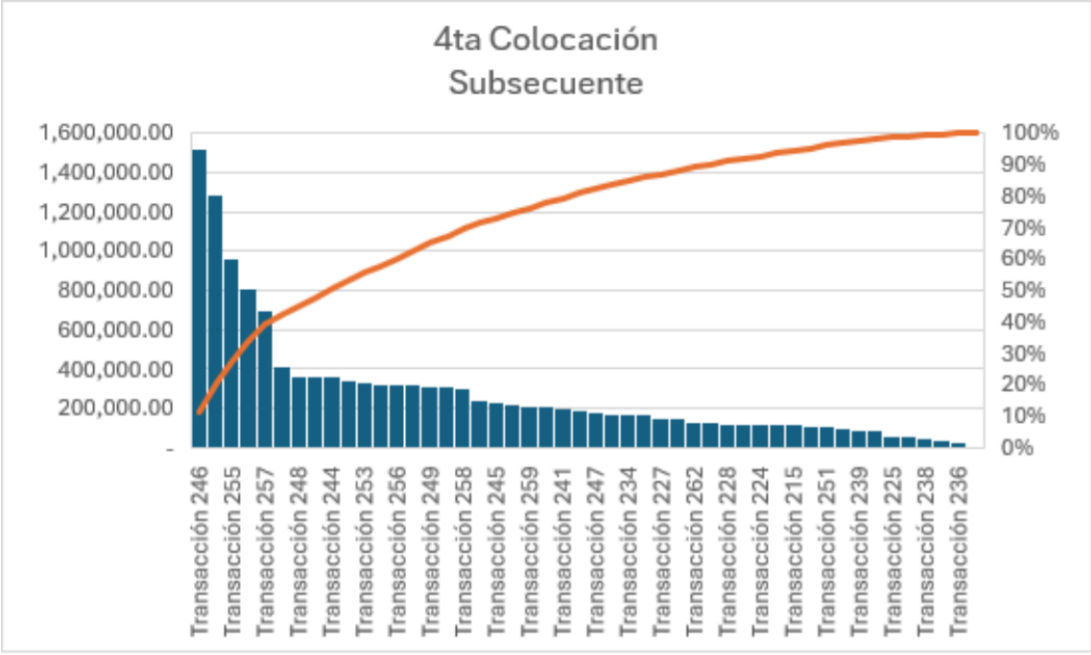
Todas en las cifras en US

La asignación de los créditos para la tercera colocación subsecuente se muestra a continuación:



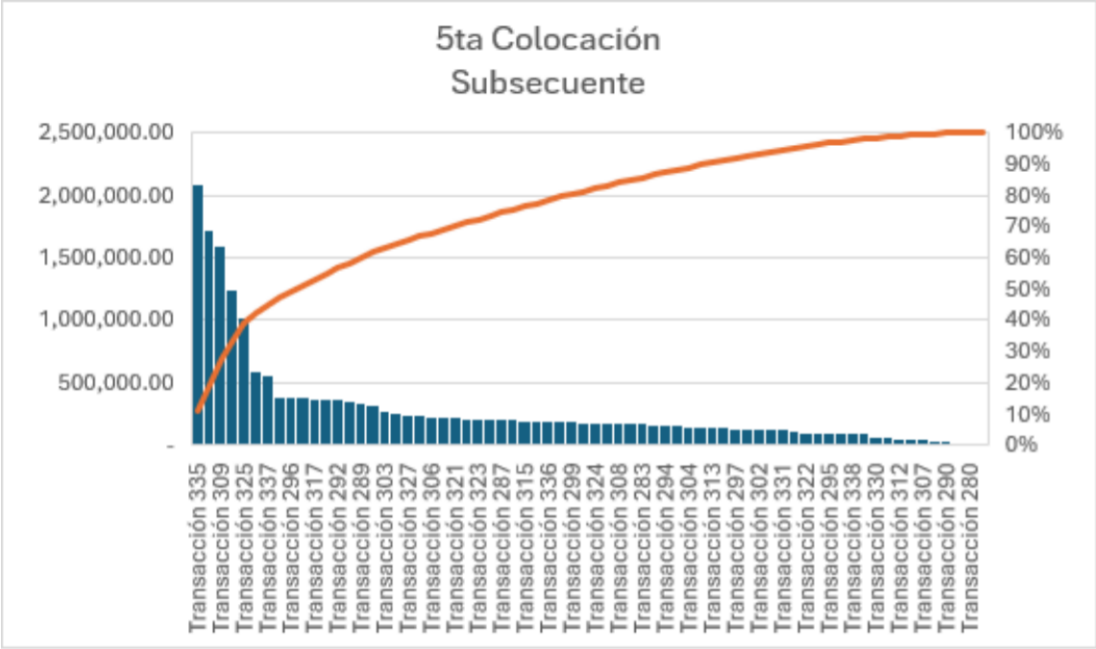
Todas en las cifras en US

La asignación de los créditos para la cuarta colocación subsecuente se muestra a continuación:



Todas en las cifras en US

La asignación de los créditos para la quinta colocación subsecuente se muestra a continuación:



Todas en las cifras en US

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

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

No. De Créditos	Derechos de Cobro (Costo)	Derechos de Cobro (Valor Razonable)	Principal Acumulado Cobrado	Interés Acumulado Cobrado
316	\$ 90,405,308	\$ 90,472,790	\$ 9,354,261	\$ 5,619,018

Todas en las cifras en US

Variación en saldo y en número de activos

Periodo	31/01/2025	28/02/2025	31/03/2025	30/04/2025	31/05/2025	30/06/2025	31/07/2025	31/08/2025	30/09/2025	31/10/2025	30/11/2025	31/12/2025
---------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

SALDO FINAL CARTERA	29,739,777	42,775,775	45,074,433	45,068,312	62,153,263	61,959,031	61,945,321	72,158,381	73,731,786	71,809,402	71,807,950	90,405,308
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

SALDOS DE CAPITAL

Saldo Inicial	29,759,313	29,739,777	42,775,775	45,074,433	45,068,312	62,153,263	61,959,031	61,945,321	72,158,381	73,731,786	71,809,402	71,807,950
Incorporación de Créditos	-	13,037,616	2,395,516	-	18,179,298	-	-	13,464,731	2,035,245	-	-	19,649,334
Pagos	(19,536)	(1,618)	(96,858)	(6,121)	(1,094,347)	(198,143)	(13,710)	(3,251,671)	(466,669)	(1,913,408)	(1,688)	(1,051,976)
Egresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abonos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	3,911	-	-	4,829	(8,976)	236	-
Validación de Conciliación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	29,739,777	42,775,775	45,074,433	45,068,312	62,153,263	61,959,031	61,945,321	72,158,381	73,731,786	71,809,402	71,807,950	90,405,308

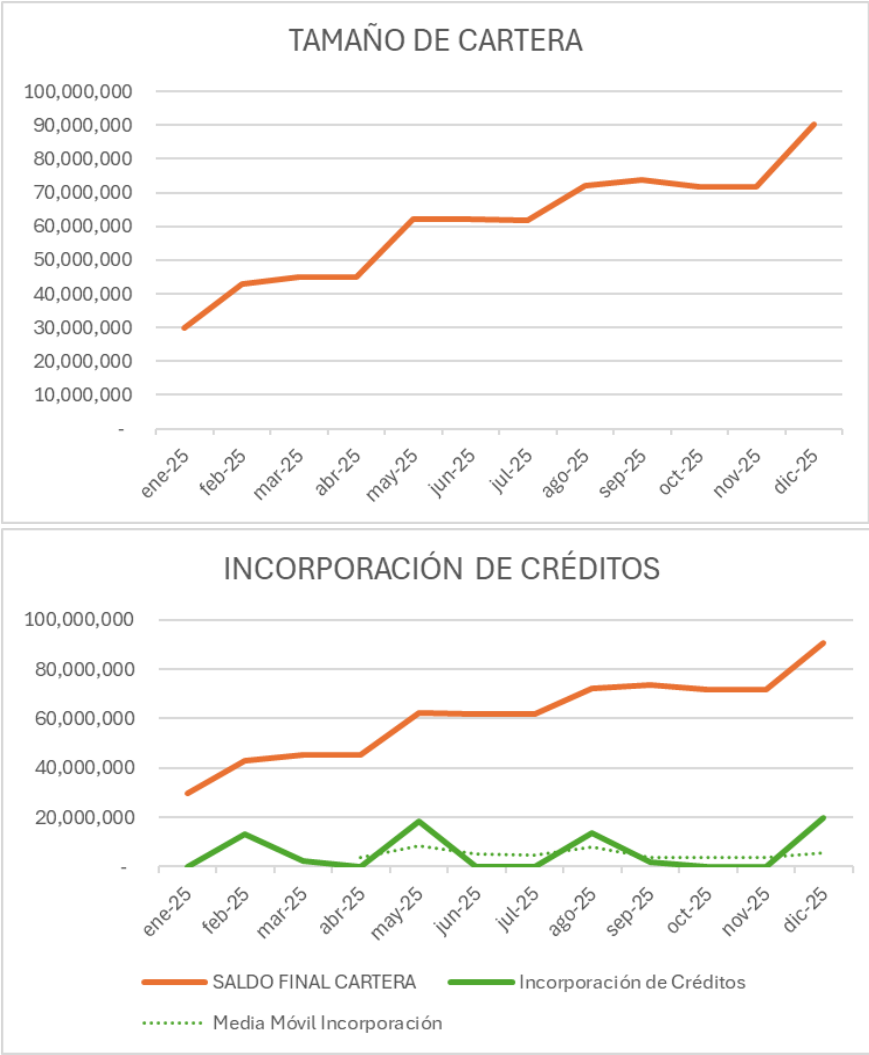
SALDOS DE INTERÉS

Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incorporación de Créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos	208,250	175,550	414,066	344,207	816,399	516,070	251,274	585,395	650,030	158,229	367,356	881,892
Egresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abonos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos	863	-	(10,175)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Validación de Conciliación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	209,113	175,550	403,891	344,207	816,399	516,070	251,274	585,395	650,030	158,229	367,356	881,892

RECAUDACIÓN

Pagos de Capital	19,536	1,618	96,858	6,122	1,094,347	198,143	13,710	3,251,671	466,669	1,913,408	1,688	1,051,976
Egresos de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos de Interés	207,387	175,550	403,890	344,207	816,399	516,070	251,274	585,395	650,030	158,229	367,356	881,892
Egresos de Interés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Recaudación	226,923	177,168	500,748	350,329	1,910,746	714,213	264,984	3,837,066	1,116,699	2,071,637	369,044	1,933,868

Todas en las cifras en US



Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

La siguiente tabla muestra la antigüedad de los Derechos al Cobro al 31 de diciembre de 2025:

Periodo	Al Dia	1-30 Días de Atraso	31-60 Días de Atraso	61-90 Días de Atraso	Total Cartera
Diciembre 2025	316	316	-	-	316

Garantías sobre los activos

El Fideicomiso podrá invertir en créditos con garantías reales sobre bienes o activos específicos, los cuales pudieran ser ejecutados en caso de incumplimiento por parte de los Acreditados Subyacentes respectivos. La posibilidad de recuperar el saldo pendiente en este tipo de inversiones puede reducirse si el valor de la garantía se reduce o si los bienes o activos dados en garantía se dañan y dichos daños no se encuentran cubiertos por las pólizas de seguros relacionadas, según corresponda. En cualquiera de estos casos, los cobros bajo las inversiones podrían reducirse, disminuyendo los recursos disponibles para hacer Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

Emisiones de valores

Durante el periodo que se está reportando y a la fecha de presentación del presente reporte anual, se realizaron las siguientes Emisiones Subsecuentes como a continuación se especifica:

Fecha	Descripción	Número de Certificados Bursátiles	Monto de la Colocación
10 de febrero de 2025	2da Colocación Subsecuente	159,000	\$16,695,000
14 de mayo de 2025	3ra Colocación Subsecuente	159,000	\$16,695,000
12 de agosto de 2025	4ta Colocación Subsecuente	159,000	\$16,695,000
02 de diciembre de 2025	5ta Colocación Subsecuente	157,000	\$16,485,000

Todas en las cifras en US

Desempeño de los valores emitidos

Clave de pizarra	PRINCB
Serie	24D
Autorización CNBV	153/3664/2024 de fecha 12 de agosto de 2024.
Fecha de Emisión	19 de agosto de 2024
Fecha de Vencimiento	19 de agosto de 2036
Denominación de los Títulos	Dólares
Monto de da Emisión	US\$95,200, 000.00 (noventa y cinco millones doscientos mil dólares 00/100)
Valor Nominal por Título	US\$100.00 (cien dólares)
Número de Títulos	952,000 (novecientos cincuenta y dos mil)
Representante Común	Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva

Aforo*	5.58
--------	------

*Al 31 de diciembre de 2025

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos realizados por concepto de intereses de la emisión PRINCB 24D, durante el periodo reportado:

No	Periodo		Días del periodo	Tasa de interés	Monto de intereses	Fecha de pago
1	19 de agosto de 2024	31 de diciembre de 2024	134	7.85%	\$575,535.83	21 de enero de 2025
2	1 de enero de 2025	30 de junio de 2025	181	6.96%	\$1,687,626.00	21 de julio de 2025
3	1 de julio de 2025	31 de diciembre de 2025	184	6.84%	\$2,779,320.00	21 de enero de 2026

Información relevante del periodo

Información Relevante Respecto a los Documentos de la Emisión

En el periodo reportado no se presentaron Eventos Relevantes.

Incumplimientos, Procedimientos y Procesos Legales

A partir de la fecha de constitución del Fideicomiso y a la fecha de presentación del presente reporte anual:

1. No existe ningún incumplimiento a los Documentos de la Emisión y Documentos de la Operación;
2. No existe ningún incumplimiento al pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios PRINCB serie 24D, mismos que se han realizado en tiempo y forma;
3. En relación con los Documentos de la Emisión, Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existe procedimiento legal pendiente en contra del Fideicomitente, Administrador, Fiduciario y/o Representante Común,

4. En relación con los Documentos de la Emisión, Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existieron procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte.

Eventos Relevantes del Fiduciario

En el periodo reportado no se presentaron Eventos Relevantes.

Eventos Relevantes de Agencias Calificadoras

En el periodo reportado no se presentaron Eventos Relevantes.

Eventos Relevantes del Representante Común

El 26 de junio de 2025, el Representante Común del Fideicomiso fue intervenido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). La intervención derivó de la publicación de la Orden emitida por el Departamento del Tesoro de Estados Unidos en la cual señaló al Representante Común en “preocupación principal de lavado de dinero”. El Fiduciario a través de un evento relevante dio a conocer dicha intervención el 09 de julio de 2025.

El 19 de diciembre de 2025, el Fiduciario a través de un evento relevante dio a conocer la transferencia del negocio de Ci Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple a favor de Banco Multiva, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (Banco Multiva). Como resultado de esta operación, Banco Multiva asumió formalmente la calidad de Representante Común del Fideicomiso.

Para mayor información al evento relevante favor de referirse a la publicación realizada en la página de internet de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. <https://www.biva.com.mx>)

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 los años terminados al 31 diciembre de 2025 y 2024, incluida en este reporte anual debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen en la sección “Anexos” del presente reporte anual.

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

Balance y resultados del fideicomiso

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en dólares)

	2025	2024
Activo		
Corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 10,664,880	US\$ 2,413,711
Intereses por cobrar	-	196,201
Pagos anticipados	14,936	-
No corriente		
Derechos de cobro	90,472,790	29,766,946
Total del activo	101,152,606	32,376,858
Pasivo		
Corriente		
Cuentas por pagar	33,509	21,953
Intereses por pagar	2,554,222	562,652
Cobranza anticipada	38,077	-
No corriente		
Certificados bursátiles emitidos	93,817,868	30,242,885
Total del pasivo	96,443,676	30,827,490
Patrimonio:		
Patrimonio	1	1
Reserva en colateral	4,760,000	1,590,000
Resultado de ejercicios anteriores	(40,633)	-
Resultado del ejercicio	(10,438)	(40,633)
Total del patrimonio	4,708,930	1,549,368
Total del pasivo y patrimonio	US\$ 101,152,606	US\$ 32,376,858

Estados de Resultados Integral
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en dólares)

	2025	2024
Ingresos financieros	US\$ 5,442,61	US\$ 593,827

Gastos financieros	(4,527,550)	(562,959)
Cambio en el valor razonable de los Derechos de cobro	59,849	7,633
Fluctuación cambiaria	8,147	(17,226)
Otros ingresos	6,193	-
Margen Financiero	989,255	21,275
Gastos de administración	962,713	47,839
ISR de inversiones	36,980	14,069
Total de gastos de operación	999,693	61,908
Resultado integral	US\$ (10,438)	US\$ (40,633)

Origen y aplicación de recursos

Estados de Flujos de Efectivo

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024

(cifras expresadas en dólares)

	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Resultado intergal	US\$ (10,438)	US\$ (40,633)

Incremento (disminución) en:

Derechos de cobro	(60,705,844)	(29,766,946)
Cuentas por pagar	11,556	21,953
Intereses por cobrar	196,201	(196,201)
Pagos anticipados	(14,936)	-
Cobranza anticipada	38,077	-
Intereses por pagar	1,991,570	562,652

Flujos netos de efectivo en actividades de operación

(58,493,814)	(29,419,175)
---------------------	---------------------

Actividades de financiamiento

Certificados bursátiles emitidos	63,574,983	30,242,885
Reserva en colateral	3,170,000	1,590,000
Aplicaciones patrimoniales, netas	-	1

Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento

66,744,983	31,832,886
-------------------	-------------------

Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo

8,251,169	2,413,711
-----------	-----------

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo

2,413,711	-
-----------	---

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo

\$ 10,664,880	US\$ 2,413,711
----------------------	-----------------------

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Las Cuentas y Fondos del Fideicomiso están bajo la titularidad y control exclusivo del Fiduciario; en el entendido que el Administrador deberá instruir al Fiduciario a realizar retiros, siempre y cuando se realicen en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, o realizar otras transacciones respecto de dichas Cuentas del Fideicomiso.

En términos de la Cláusula Novena, Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario mantiene 10 cuentas abiertas en Banco Actinver, S.A y una en JP Morgan Chase.

Cuentas del Fideicomiso	Fecha TC	TC	USD	MXN
Cuenta General	31/12/2025	18.0012	5,726,560	103,084,957
Reserva para Pagos Semestrales			2,677,968	48,206,640
Reserva de Liquidez			1,456,028	26,210,257
Reserva para Gastos			804,323	14,478,784
Saldo Disponible Cuenta del Fideicomiso			10,664,880	191,980,639

El tipo de cambio utilizado corresponde exclusivamente al tipo de cambio de Determinación publicado por el Banco de México (Banxico), el cual se toma como referencia oficial para estos cálculos.

Índices y razones financieras

i. A continuación, se detallan las razones al cierre del ejercicio 2025

Solvencia (Estabilidad financiera):

Indica la suficiencia de activos sobre los pasivos, indica la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones a largo plazo.

Apalancamiento

a) Proporción de pasivos contra el patrimonio

$$\text{Deuda a Patrimonio} = \frac{\text{Pasivos totales}}{\text{Patrimonio}} = \frac{96,443,676}{4,708,930} = 20.4810$$

Esto significa que el fideicomiso posee \$20.4810 de pasivo por cada \$1.00 de patrimonio, si el fideicomiso liquida la totalidad de los pasivos con el patrimonio, se quedaría con el 0% del patrimonio.

b) Proporción de pasivos contra activos totales

$$\text{Deuda a Patrimonio} = \frac{\text{Pasivos totales}}{\text{Activos totales}} = \frac{96,443,676}{101,152,606} = 0.9534$$

Esto representa que por cada \$1.00 de activo, el fideicomiso tiene \$0.9534 de pasivo o que el pasivo total del fideicomiso representa el 95%, por lo que los activos le alcanzan para cubrir el total de los pasivos y conservar el 5% del valor de los activos.

Liquidez

Muestra la capacidad para satisfacer los compromisos financieros del fideicomiso a su vencimiento con los activos convertibles en efectivo a corto plazo.

a) Prueba de liquidez

$$\text{Liquidez} = \frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{10,679,816}{2,625,808} = 4.0672$$

Esto representa que por cada \$1.00 de pasivo a corto plazo, el fideicomiso tiene \$4.0672 para cubrirlo.

b) Liquidez inmediata

$$\text{Liquidez inmediata} = \frac{\text{Efectivo y equivalentes}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{10,664,880}{2,625,808} = 4.0616$$

Esto representa que por cada \$1.00 de pasivo que tiene a cargo el fideicomiso, dispone de \$4.016 para cubrirlos.

Rentabilidad

Se refiere a la capacidad para generar utilidades o incremento en los activos netos.

a) Retorno sobre la Inversión

$$\text{Retorno sobre la inversión} = \frac{\text{Resultado del ejercicio}}{\text{Activos Totales}} = \frac{(10,438)}{101,152,606} = (0.0001)$$

Con las cifras que muestra el fideicomiso no existe retorno sobre la inversión

a) Retorno del Patrimonio total

$$\text{Retorno de Patrimonio} = \frac{\text{Resultado del ejercicio}}{\text{Patrimonio}} = \frac{(10,438)}{4,708,930} = (0.0022)$$

Con las cifras que muestra el fideicomiso no existe retorno sobre el patrimonio

ii. A continuación, se detallan las razones al cierre del ejercicio 2024

Solvencia (Estabilidad financiera):

Indica la suficiencia de activos sobre los pasivos, indica la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones a largo plazo.

Apalancamiento

a) Proporción de pasivos contra el patrimonio

$$\text{Deuda a Patrimonio} = \frac{\text{Pasivos totales}}{\text{Patrimonio}} = \frac{30,827,490}{1,549,368} = 19.897$$

Esto significa que la entidad posee \$19.89 de pasivo por cada \$1.00 de patrimonio, si el fideicomiso liquida la totalidad de los pasivos con el patrimonio, se quedaría con el 0% del patrimonio.

b) Proporción de pasivos contra activos totales

$$\text{Deuda a Patrimonio} = \frac{\text{Pasivos totales}}{\text{Activos totales}} = \frac{30,827,490}{32,376,858} = 0.952$$

Esto representa que por cada \$1.00 de activo, la entidad tiene \$0.95 de pasivo o que el pasivo total del fideicomiso representa el 95%, por lo que los activos le alcanzan para cubrir el total de los pasivos y conservar el 5% del valor de los activos.

Liquidez

Muestra la capacidad para satisfacer los compromisos financieros del fideicomiso a su vencimiento con los activos convertibles en efectivo a corto plazo.

a) Prueba de liquidez

$$\text{Liquidez} = \frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{2,609,912}{584,605} = 4.464$$

Esto representa que por cada \$1.00 de pasivo a corto plazo, el fideicomiso tiene \$4.46 para cubrirlo.

b) Liquidez inmediata

$$\text{Liquidez inmediata} = \frac{\text{Efectivo y equivalentes}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{823,711}{584,605} = 1.409$$

Esto representa que por cada \$1.00 de pasivo que tiene a cargo el fideicomiso, dispone de \$1.41 para cubrirlos.

Rentabilidad

Se refiere a la capacidad para generar utilidades o incremento en los activos netos.

a) Retorno sobre la Inversión

$$\text{Retorno sobre la inversión} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}} = \frac{(40,633)}{32,376,858} = (0.001)$$

Con las cifras que muestra el fideicomiso no existe retorno sobre la inversión

a) Retorno del Patrimonio total

$$\text{Retorno de Patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}} = \frac{(40,633)}{1,549,368} = (0.026)$$

Con las cifras que muestra el fideicomiso no existe retorno sobre el patrimonio.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron auditados por Mancera, S.C., auditores independientes, quienes emitieron su opinión sin salvedades y los cuales se incluyen en la sección “Anexos” del presente reporte anual.

En cumplimiento de la Circular Única de Auditores Externos, Mancera, S.C., el socio y el equipo responsable de la auditoría, cuentan con experiencia profesional requerida en materia financiera, además de que cumplen con los requisitos de independencia estipulados en dicha disposición.

Los honorarios pagados a la firma por la auditoría de los estados financieros sobre las cuales expresaron una opinión se desglosan de la siguiente manera (los cuales ya incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente):

Concepto	2025	2024
Honorarios del auditor externo – Mancera, S.C. (Ernst & Young)	MXN\$510,400	MXN\$ 440,800

Derivado de dichos honorarios, no se identifican amenazas creadas por el nivel de esas tarifas. Adicionalmente, los honorarios pagados a la firma por las auditorías de los estados financieros no representan más del 15% de los honorarios totales de la firma auditora, así como tampoco hemos recibido servicios distintos a la auditoría.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Además del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión y los Documentos de la Operación, el Fiduciario (actuando con tal carácter) no ha celebrado otros convenios o contratos con el Fideicomitente que pudieran ser relevantes para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

Por su parte, el Administrador de la operación será Principal México Servicios, S.A. de C.V., quien es una empresa independiente del Fiduciario y del Fideicomitente. Asimismo, a esta fecha, no existen relaciones jurídicas, comerciales o corporativas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México y Principal México Servicios, S.A. de C.V. esperan que todos los empleados divulguen de inmediato cualquier situación en la cual ellos estén o podrían estar involucrados y que podría resultar en un conflicto de interés real o potencial.

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el ejercicio reportado, no se celebró alguna Asamblea General de Tenedores, sin embargo, se llevó a cabo Resoluciones Unánimes Adoptadas Fuera de Asamblea como a continuación se detalla:

Fecha	Acuerdos de Resoluciones Unánimes	Fecha de Divulgación en BIVA	Quórum de Votación												
29 de julio de 2025	i. Se aprobó, con fundamento en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso, la ratificación del miembro independiente y su suplente, así como la nueva integración del Comité Técnico	15 de agosto de 2025	100%												
	ii. Se aprobó, ratificar al miembro propietario independiente y su respectivo suplente, por cumplir con los requisitos previstos en la definición de “Miembro Independiente” establecida en el Contrato de Fideicomiso.														
	iii. Se aprobó, la integración del Comité Técnico, la cual se establecerá de la siguiente manera:														
	<table><tr><th>Miembro</th><th>Cargo</th><th>Suplentes</th></tr><tr><td>Carla María Ramírez Echeverría</td><td>Miembro Propietario Independiente</td><td>Fatima Lorena Ramírez Mones</td></tr><tr><td>Ana Beatriz Lorrabaquio Enríquez</td><td>Miembro Propietario</td><td>Laura Dora Steffy Gutiérrez Ruíz</td></tr><tr><td>Rodrigo Quinto Chávez</td><td>Miembro Propietario</td><td>Michel Gálvez Bautista</td></tr></table>			Miembro	Cargo	Suplentes	Carla María Ramírez Echeverría	Miembro Propietario Independiente	Fatima Lorena Ramírez Mones	Ana Beatriz Lorrabaquio Enríquez	Miembro Propietario	Laura Dora Steffy Gutiérrez Ruíz	Rodrigo Quinto Chávez	Miembro Propietario	Michel Gálvez Bautista
	Miembro			Cargo	Suplentes										
	Carla María Ramírez Echeverría			Miembro Propietario Independiente	Fatima Lorena Ramírez Mones										
Ana Beatriz Lorrabaquio Enríquez	Miembro Propietario	Laura Dora Steffy Gutiérrez Ruíz													
Rodrigo Quinto Chávez	Miembro Propietario	Michel Gálvez Bautista													
iv. Se resolvió, que las Resoluciones para todos los efectos legales tengan el carácter de instrucción al Fiduciario y al Representante Común, a fin de que den cumplimiento a las resoluciones.															
iv. Se designó como delegados especiales de la Asamblea a los señores Mónica Jiménez Labora Sarabia, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor o cualquier apoderado del Representante Común, para que de manera conjunta o separada, realicen los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes para dar cabal cumplimiento a las Resoluciones, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar la acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como, realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, la Bolsa de Valores, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.															

[431000-NBIS1] Personas responsables

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



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



Estados Financieros (Dictaminados)

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS No. 5830,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A DE
C.V.**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS
No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes

Estados financieros:

Estados de situación financiera

Estados de resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomisarios del
Fideicomiso 5830 CBF Principal Direct Lending 1

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830 (el "Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultado Integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") según lo aplicable a los estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética relevantes que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de entidades de interés público en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Hemos determinado que no existen asuntos clave de la auditoría que deban de comunicarse en nuestro informe.

2.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la CNBV y al Comité Técnico, pero no incluye los estados financieros, ni nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo, así como emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay una desviación material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada para informar a este respecto.

Responsabilidades del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con los estados financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que el Fiduciario 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, el Fiduciario 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 el Fiduciario tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de 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 una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido 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 el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por el Fiduciario, 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.

4.

- 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 en relación con, 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 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 a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Juan David Suárez Guerrero.

San Pedro Garza Garcia, N.L.
28 de abril de 2026

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS
No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Notas 1, 2 y 3)

(Cifras expresadas en dólares)

	2025	2024
Activo		
Corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5)	US\$ 10,664,880	US\$ 2,413,711
Intereses por cobrar (nota 4)	-	196,201
Pagos anticipados	14,936	-
No corriente:		
Derechos de cobro (nota 4)	90,472,790	29,766,946
Total de activo	US\$ 101,152,606	US\$ 32,376,858
Pasivo y patrimonio		
Pasivo		
Corriente:		
Cuentas por pagar	US\$ 33,509	US\$ 21,953
Intereses por pagar (nota 4)	2,554,222	562,652
Cobranza anticipada	38,077	-
No corriente:		
Certificados bursátiles emitidos (nota 4)	93,817,868	30,242,885
Total del pasivo	96,443,676	30,827,490
Patrimonio		
Patrimonio	1	1
Reserva en colateral	4,760,000	1,590,000
Resultado de ejercicios anteriores	(40,633)	-
Resultado del ejercicio	(10,438)	(40,633)
Total de patrimonio	4,708,930	1,549,368
Total del pasivo y patrimonio	US\$ 101,152,606	US\$ 32,376,858

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

Armando Ortiz González

Armando Ortiz González (28 abr., 2026 14:39:19 MDT)

Lic. Armando Ortiz González
Representante legal
del Fideicomitente y Administrador

Genaro Quintanilla

C.P. Genaro Quintanilla Díaz de León
Responsable de la información
del Fideicomitente y Administrador

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁILES FIDUCIARIOS No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.**

Estados de resultado integral

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024

(Notas 1, 2 y 3)

(Cifras expresadas en dólares)

	2025	2024
Ingresos financieros (nota 8)	US\$ 5,442,616	US\$ 593,827
Gastos financieros (nota 9)	(4,527,550)	(562,959)
Cambio en el valor razonable por Derechos de cobro	59,849	7,633
Fluctuación cambiaria	8,147	(17,226)
Otros ingresos	6,193	-
Margen financiero	989,255	21,275
Gastos de administración (nota 9)	962,713	47,839
ISR de inversiones (nota 9)	36,980	14,069
Total de gastos de operación	999,693	61,908
Resultado integral	US\$ (10,438)	US\$ (40,633)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

Armando Ortiz González

Armando Ortiz González (28 abr., 2026 14:39:19 MDT)

Lic. Armando Ortiz González
Representante legal
del Fideicomitente y Administrador

Genaro Quintanilla

C.R. Genaro Quintanilla Díaz de León
Responsable de la información
del Fideicomitente y Administrador

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024

(Notas 1, 2 y 3)

(Cifras expresadas en dólares)

	Patrimonio	Reserva colateral	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total, de patrimonio
Saldos al 7 de agosto de 2024	US\$ -	US\$ -	US\$ -	US\$ -	US\$ -
Aportaciones al patrimonio	1	-	-	-	1
Reserva colateral	-	1,590,000	-	-	1,590,000
Resultado neto	-	-	-	(40,633)	40,633)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1	1,590,000	-	(40,633)	1,549,368
Traspaso de resultado del ejercicio anterior	-	-	(40,633)	40,633	-
Reserva colateral	-	3,170,000	-	-	3,170,000
Resultado neto	-	-	-	(10,438)	(10,438)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	US\$ 1	US\$ 4,760,000	US\$ (40,633)	US\$ (10,438)	US\$ 4,708,930

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

Armando Ortiz González

Armando Ortiz González (28 abr.. 2026 14:39:19 MDT)

Lic. Armando Ortiz González
Representante legal
del Fideicomitente y Administrador

Genaro Quintanilla

C.P. Genaro Quintanilla Díaz de León
Responsable de la información
del Fideicomitente y Administrador

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁILES FIDUCIARIOS No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.**

Estados de flujos de efectivo

**Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 7 de agosto
al 31 de diciembre de 2024**

(Notas 1, 2 y 3)

(Cifras expresadas en dólares)

	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Resultado integral	US\$ (10,438)	US\$ (40,633)
Incremento (disminución) en:		
Derechos de cobro	(60,705,844)	(29,766,946)
Cuentas por pagar	11,556	21,953
Intereses por cobrar	196,201	(196,201)
Pagos anticipados	(14,936)	-
Cobranza anticipada	38,077	-
Intereses por pagar	1,991,570	562,652
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	(58,493,814)	(29,419,175)
Actividades de financiamiento		
Certificados bursátiles emitidos	63,574,983	30,242,885
Reserva en colateral	3,170,000	1,590,000
Aplicaciones patrimoniales, netas	-	1
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	66,744,983	31,832,886
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	8,251,169	2,413,711
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,413,711	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	US\$ 10,664,880	US\$ 2,413,711

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

Armando Ortiz González

Armando Ortiz González (28 abr.. 2026 14:39:19 MDT)

Lic. Armando Ortiz González
Representante legal
del Fideicomitente y Administrador

Genaro Quintanilla

C.P. Genaro Quintanilla Díaz de León
Responsable de la información
del Fideicomitente y Administrador

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2025

(Cifras expresadas en dólares)

1. Naturaleza del fideicomiso y características principales

El 07 de agosto de 2024, se firmó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830 (en adelante, el “Fideicomiso”), contrato celebrado entre: (i) Principal México Servicios, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Administrador (en adelante, el “Fideicomitente” y el “Administrador”), (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”) y (iii) Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común (en adelante, el “Representante Común”) (en sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) en representación de los Fideicomisarios en primer lugar, es decir, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBF”) de las emisiones correspondientes realizadas bajo los términos del Fideicomiso, con vencimiento de 30 años.

Los fines del Fideicomiso son los siguientes:

- a) Que el Fiduciario reciba la totalidad de los recursos que se obtengan como producto de la emisión y colocación de los certificados bursátiles y que, en la fecha de la emisión y en las fechas de Colocación Subsecuentes, aplique los recursos que reciba a los conceptos señalados en la cláusula décima del contrato de Fideicomiso, en los términos y conforme al orden de prelación establecido en dicha cláusula;
- b) Que el Fiduciario constituya (y, de ser aplicable, incremente o reconstituya) las reservas para gastos, la reserva para pagos Semestrales y la reserva de liquidez, y abra, administre y mantenga abiertas, a su nombre, las cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el contrato de Fideicomiso y cualquier otra cuenta que le sea instruida por el administrador que sea necesaria para cumplir con los fines del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones por la parte facultada para ello en términos del contrato de Fideicomiso;
- c) Que el Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, abra las cuentas bancarias a nombre del Fideicomiso y constituya las cuentas previstas en la cláusula novena del contrato de Fideicomiso y las mantenga abiertas mientras se encuentre insoluto cualquier parte de principal, intereses o accesorio de los certificados bursátiles, o cualquier otra obligación a cargo del Fideicomiso en los términos del contrato de Fideicomiso, a fin de que a través de dichas cuentas del Fideicomiso se reciban, administren y destinen los recursos del patrimonio del Fideicomiso a los conceptos aquí establecidos, y que el Fiduciario realice los pagos, transferencias o entregas de recursos que procedan en términos del contrato de Fideicomiso, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que el Fiduciario únicamente podrá recibir recursos en las cuentas y fondos del Fideicomiso a través de transferencias electrónicas de fondos;

AOG
AOG

2.

- d) Conforme a las instrucciones que reciba del administrador, (i) realizar la oferta pública restringida y la emisión de los certificados bursátiles, solicitar su inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV), su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del título que los represente en Indeval, y efectuar los pagos que se establecen en el título que ampare los mismos, así como realizar: (a) la colocación inicial y las colocaciones subsecuentes, y (b) la publicación de los avisos de derechos; (ii) realizar los pagos que correspondan a cada tenedor, en todos los casos, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, y (iii) todos los actos que se relacionen con lo anterior, y lo previsto en el mismo, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de las autorizaciones que, en su caso, se requieran de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la Bolsa de Valores y cualquier otra autoridad y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto, de conformidad con las instrucciones del administrador;
- e) Que el Fiduciario realice la emisión de certificados bursátiles con motivo de cualquier ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido, que la emisión y colocación de certificados con motivo de una ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública a través del mecanismo de derechos de suscripción;
- f) Que el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del administrador presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones, y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener y/o actualizar el registro de los certificados bursátiles en el Registro Nacional de Valores (RNV) y su listado en la Bolsa de Valores correspondiente, incluyendo en su caso, solicitar la toma de nota de la o las inscripciones correspondientes en relación con la suscripción y pago derivados de los derechos de suscripción y, cuando sea necesario, lleve a cabo el canje del título;
- g) Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del administrador, celebre con los intermediarios colocadores el contrato de colocación conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya;
- h) Que el Fiduciario celebre el contrato de administración con el administrador;
- i) Que el Fiduciario reciba la cobranza del Fideicomiso y la conserve y custodie, y aplique dichos recursos conforme a las disposiciones del presente Fideicomiso;
- j) Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en 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 (CUAE), contrate al auditor externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el comité técnico en términos del inciso H. de la Sección 17.5 del contrato de Fideicomiso.

AOG
AOG

Las partes que conforman el Fideicomiso son:

- Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar: Principal México Servicios, S.A. de C.V., o sus respectivos causahabientes y cesionarios o sustitutos.
- Administrador: Principal México Servicios, S.A. de C.V., o sus respectivos causahabientes y cesionarios o sustitutos.
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus causahabientes, y cesionarios o sustitutos.
- Representante Común: A partir del 2 de septiembre de 2025, Banco Multiva, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple (Representante Común sustituto); y con anterioridad a la fecha mencionada Grupo Financiero Multiva CIBanco, S.A Institución de Banca Múltiple o sus respectivos causahabientes y cesionarios o sustitutos.
- Fideicomisarios en primer lugar: Cada uno de los tenedores, por cuanto hace a su derecho de percibir la amortización del principal, el pago de los intereses y cantidades a las que tengan derecho de conformidad con el título y el contrato del Fideicomiso hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso, quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.

El patrimonio neto del Fideicomiso se integra con los siguientes bienes y derechos:

- a) La aportación inicial.
- b) Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la colocación inicial de los certificados bursátiles.
- c) Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las colocaciones subsecuentes (mediante los ejercicios de derechos correspondientes) de los certificados bursátiles.
- d) Por los montos pendientes de contribución por los tenedores en ejercicio de los derechos de suscripción.
- e) Por los recursos de cada ampliación.
- f) Todos y cada uno de los recursos que se encuentren depositados en las cuentas del Fideicomiso, así como, en su caso, todos los bienes, recursos y/o valores, en numerario o en especie que deriven de los bienes y derechos mencionados en los incisos anteriores, en el entendido que, las cuentas de intermediación que sean abiertas, tendrán por objeto el mantener de los certificados bursátiles que se considerarán como 125 conservados en tesorería, en tanto los mismos no sean puestos en circulación en términos del Fideicomiso.

AOG
AOG

4.

- g) Los derechos sobre los activos de financiamiento.
- h) Toda y cualquier cobranza del Fideicomiso, y cualesquiera otras cantidades y recursos relacionados con los activos de financiamiento que se depositen en las cuentas del Fideicomiso o que sean recibidos por el Fiduciario por cualquier otra causa prevista en el presente Fideicomiso;
- i) Todos los valores y otros instrumentos de inversión, así como cualquier derecho, efectivo, bien, devoluciones, intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las inversiones permitidas del patrimonio del Fideicomiso que realice el fiduciario durante el plazo de vigencia de la emisión;
- j) Cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo pasen a formar parte del patrimonio del Fideicomiso; y
- k) Los demás bienes y/o derechos que reciba el fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.

Operación del Fideicomiso

La operación del Fideicomiso establece un esquema para que el fiduciario:

- i. Realice la emisión y colocación de los certificados bursátiles mediante oferta pública restringida a través de la Bolsa de Valores,
- ii. Reciba los montos derivados de cada emisión y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso,
- iii. Realice las inversiones en, o adquiera los, activos de financiamiento,
- iv. Administre los activos de financiamiento de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, y en todo momento conforme a las instrucciones del administrador, y
- v. En su caso, realice los pagos a los Tenedores, incluyendo la amortización de principal e intereses al amparo de los certificados bursátiles, hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del administrador.

Los certificados serán instrumentos de deuda y por lo tanto el Fideicomiso tendrá la obligación de realizar pagos de capital e intereses a los inversionistas de dichos certificados hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2026, por Principal México Servicios, S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso.

AOG
AOG

2. Eventos Relevantes 2025

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tuvo los siguientes Eventos Relevantes:

- Eventos corporativos

El 26 de junio de 2025, el Representante Común del Fideicomiso fue intervenido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). La intervención derivó de la publicación de la Orden emitida por el Departamento del Tesoro de Estados Unidos en la cual señaló al Representante Común en “preocupación principal de lavado de dinero”. El Fiduciario a través de un evento relevante dio a conocer dicha intervención el 09 de julio de 2025.

El 19 de diciembre de 2025, el Fiduciario a través de un evento relevante dio a conocer la transferencia del negocio de Ci Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple a favor de Banco Multiva, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (Banco Multiva). Como resultado de esta operación, Banco Multiva asumió formalmente la calidad de Representante Común del Fideicomiso.

- Colocaciones Subsecuentes

No. De Colocación	Fecha	Monto colocado*	
2da emisión	07 de febrero de 2025	US\$	16,695,000
3ra emisión	09 de mayo de 2025		16,695,000
4ta emisión	07 de agosto de 2025		16,695,000
5ta emisión	02 de diciembre de 2025		16,485,000

*Considera la colateralización inicial del 5%.

3. Bases de preparación de los estados financieros

- Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

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.

AOG
AOG

6.

- **Estado de resultados integral**

Los gastos se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la forma en la que el Fideicomiso analiza el resultado integral de sus operaciones, ya que se considera que esta información facilitará a los usuarios la toma de decisiones. El resultado integral del ejercicio es el mismo al resultado del ejercicio.

- **Estados de cambios en el patrimonio contable**

Dada la naturaleza del Fideicomiso, en este estado se incluyen las aportaciones al Fideicomiso y por el resultado del ejercicio.

- **Bases de medición**

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros del Estado de Situación Financiera:

Rubro	Base de medición
• Derechos de cobro	Valor razonable
• Obligaciones sobre certificados bursátiles	Costo amortizado

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 6 “Activos y pasivos financieros”.

- **Bases de presentación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

El estado de flujos de efectivo del fideicomiso se presenta utilizando el método indirecto.

4. Resumen de políticas contables significativas

a) Moneda funcional y de reporte

El dólar americano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos de este; se determina mediante un análisis de hechos y circunstancias que se derivan de los flujos de efectivo de las principales operaciones, de manera que no es una elección de política contable.

AOG
AOG

b) Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

La inflación de 2025 y 2024 determinada a través del Índice Nacional de Precios al Consumidor fue de 3.69% y 4.21%, respectivamente. La inflación acumulada en 2025 y 2024 por los últimos 3 años fue de 12.56% y 16.69%, nivel que, de acuerdo con las NIF, corresponde a un entorno económico no inflacionario.

c) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables, en su caso, son reconocidas prospectivamente.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables de los activos y pasivos financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. El Fideicomitente tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo financiero el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

AOG
AOG

8.

- **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. Por lo anterior, los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados considerando un negocio en marcha.

d) Efectivo y equivalentes de 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.

e) Efectivo restringido

Es aquel valor que tiene ciertas limitaciones para disposición, se encuentra invertido en el mercado de deuda, integrado por la colaterización del 5% de la colocación inicial y emisiones subsecuentes de los certificados bursátiles emitidos.

f) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos instrumentos financieros se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva o valor razonable con cambios en el estado de resultados o en el ORI, dependiendo del modelo de negocio del fideicomiso. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio. Los pasivos financieros se clasifican como medidos a costo amortizado o a su valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica a valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se miden a su valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

AOG
AOG

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, los activos financieros del fideicomiso se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

- Derechos de cobro.
- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.
- Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), que tienen por objetivo tanto cobrar los flujos contractuales de principal e interés, como obtener una utilidad en su venta cuando ésta resulte conveniente.
- Instrumentos financieros negociables (IFN), medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR) que representan la inversión en instrumentos financieros de deuda o de capital, y que tienen por objetivo obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta.

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los activos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos activos financieros.
- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los activos financieros.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

AOG
AOG

10.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (SPPI).

Todos los activos financieros no clasificados como medidos a costo amortizado o a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a su valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, el fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, como medido a valor razonable con cambios en resultados si, haciéndolo, elimina o reduce significativamente una incongruencia o asimetría de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de derechos de cobro ya que este refleja mejor la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para los derechos de cobro y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia del fideicomiso que se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de los préstamos en colateral y cómo este se informa al personal clave del fideicomiso;

AOG
AOG

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del fideicomiso (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos por parte del fideicomiso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI)-

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y de intereses, el fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el fideicomiso toma en cuenta:

- Eventos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características "sin recurso").

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y de intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

AOG
AOG

12.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas -

Instrumentos financieros negociables (IFN). Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI). Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El ingreso por intereses se reconoce en resultados.

Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV). Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se miden a su costo amortizado. Los pasivos financieros provenientes de la contratación o emisión de instrumentos financieros de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, primas y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses se reconoce en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

AOG
AOG

(iii) Baja en cuentas

Activos financieros

El fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

g) Derechos de cobro

Se deberá invertir el Patrimonio del Fideicomiso, en Activos de Financiamiento que sean originados por y/o administrados por y/o de los que sea titular cualquiera de, Principal Alternative Credit o cualquiera de sus Afiliadas, Principal Life Insurance Company, Principal Financial Group Inc. o cualquiera de sus Afiliadas, derivados de cualquier tipo de financiamiento en el entendido, que el Fiduciario podrá acceder a dichos Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos. Por la mera adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen que el Fiduciario podrá acceder a dichos Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos.

AOG
AOG

14.

Al ser instrumentos de deuda, el Fideicomiso tendrá la obligación de realizar pagos de capital e intereses a los inversionistas de dichos Certificados hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso. En virtud de lo anterior, los Certificados cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores. Los montos derivados de los Activos de Financiamiento serán usados por el Fideicomiso para repagar a los inversionistas el principal e interés bajo los Certificados.

h) Deterioro de activos financieros

Existe la posibilidad de que la calificación asignada por la Agencia Calificadora a los Certificados Bursátiles baje en el supuesto en que el desempeño del portafolio de los Activos de Financiamiento se deteriore respecto al comportamiento histórico de los mismos (cosechas). Este deterioro podría ocurrir si los créditos presentan un incumplimiento mayor a 3.7% respecto a las cosechas. Lo anterior podría tener como resultado que la capacidad de pago del fideicomiso soporte menos de 4.5 veces el incumplimiento observado en las cosechas, resultando en la reducción de la calificación asignada por la Agencia Calificadora.

i) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar del Fideicomiso se integran por provisiones y por reservas para obligaciones diversas. El Fideicomiso tiene la obligación de mantener reservas por mantenimiento, de intereses, de pagos y de nuevos derechos de cobro, las cuales se presentan en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado de situación financiera.

j) Certificados bursátiles emitidos

Los instrumentos financieros reconocidos por el Fideicomiso son préstamos y obligaciones financieras que no representan instrumentos financieros derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectivo.

k) Patrimonio

El patrimonio fideicomitido está constituido por los conceptos descritos en la Nota 1 más los Resultados acumulados y el resultado integral.

El resultado integral será aplicado a los resultados acumulados en el periodo de reporte posterior a aquel en el que haya sido generado.

AOG
AOG

l) Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

Los ingresos por intereses provenientes de los derechos de cobro y los gastos por intereses provenientes de los certificados bursátiles, respectivamente, se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

m) Impuesto a la utilidad

De acuerdo con las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto sobre la Renta (ISR), y se considera que este impuesto es reconocido y solventado por el Fideicomitente, quien reconoce los efectos de este impuesto a la utilidad en su propia información financiera.

n) Eventos subsecuentes

En caso de que el Fideicomiso reciba información después del periodo sobre el que se informa, pero antes de la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros sobre las condiciones que existían al cierre del periodo de reporte, el Fideicomiso deberá evaluar si la información afecta los montos que reconoce en sus estados financieros. El Fideicomiso deberá ajustar los montos reconocidos en sus estados financieros para que reflejen cualquier evento que requiera algún ajuste después del periodo sobre el que se informa y actualizar la información a revelar sobre dichas condiciones conforme a la nueva información. Respecto de los eventos que no requieran ningún ajuste después del periodo sobre el que se informa, el Fideicomiso no deberá modificar los montos reconocidos en sus estados financieros, sino que deberá revelar la naturaleza de dicho evento que no requiera algún ajuste y una estimación de su impacto financiero, o una declaración de que tal estimación no puede realizarse, cuando sea pertinente.

Al respecto, con fecha 21 de enero de 2026, el Fideicomiso realizó el pago de intereses correspondientes al periodo julio-diciembre 2025, tal como se detalla en la Nota 12 (Eventos posteriores).

o) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que exista certeza de su realización.

5. Nuevos pronunciamientos contables

(a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones vigentes después del 1 de enero de 2025 y que no han sido adoptadas anticipadamente

AOG
AOG

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los estados financieros del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigor.

Clasificación y medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a las IFRS 9 e IFRS 7

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha modificado la NIIF 9, Instrumentos Financieros, tras su revisión posterior a la implementación (PIR, por sus siglas en inglés) de los requisitos de clasificación y medición. Las modificaciones incluyen directrices sobre la clasificación de activos financieros, incluidos aquellos con características contingentes.

El IASB también ha modificado la NIIF 7, Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las empresas ahora deberán proporcionar información adicional sobre los activos y pasivos financieros que tengan ciertas características contingentes.

(b) Nuevas normas y modificaciones de las normas existentes a partir del 1 de enero de 2024

El Fideicomiso aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigor para los períodos que inicien a partir del 1 de enero de 2025 (salvo que se indique lo contrario). El Fideicomiso no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está todavía vigente.

Falta de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21

Según la NIC 21, Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, una empresa utiliza un tipo de cambio al contado al convertir una transacción en moneda extranjera.

Sin embargo, en casos excepcionales, es posible que una moneda no pueda convertirse en otra. Esta falta de convertibilidad puede surgir cuando un gobierno impone controles a las importaciones y exportaciones de capital, por ejemplo, o cuando proporciona un tipo de cambio oficial, pero limita el volumen de transacciones en moneda extranjera que pueden realizarse a dicho tipo. En consecuencia, los participantes del mercado no pueden comprar ni vender moneda para satisfacer sus necesidades al tipo de cambio oficial y recurren, en cambio, a mercados paralelos no oficiales.

AOG
AOG

Aunque pocas jurisdicciones se ven afectadas por esto, puede tener un impacto contable significativo para las empresas afectadas.

En agosto de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) modificó la NIC 21 para aclarar:

- Cuándo una moneda es convertible a otra; y
- cómo una empresa estima un tipo de cambio al contado cuando una moneda no es convertible.

Según las modificaciones, las empresas deberán proporcionar nueva información para ayudar a los usuarios a evaluar el impacto del uso de un tipo de cambio estimado en los estados financieros. Esta información podría incluir:

- La naturaleza y el impacto financiero de la moneda no convertible;
- el tipo de cambio al contado utilizado;
- el proceso de estimación; y
- los riesgos para la empresa debido a la moneda no convertible.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los Estados Financieros del Fideicomiso.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

6. Activos y pasivos financieros

El Fideicomiso determina el valor razonable de sus activos de conformidad con lo establecido en la IFRS 13. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación.

Dado que las variables utilizadas en dicha valuación no son observables directamente en el mercado, estos instrumentos se clasifican dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. La determinación de estas valuaciones es realizada por la Administración con el apoyo de sus asesores contables.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

Concepto	Nivel	2025	2024
Activo financiero – Derechos de cobro ⁽¹⁾	3	US\$ 90,472,790	US\$ 29,766,946
Pasivo financiero – Certificados bursátiles ⁽²⁾	N/A	93,817,868	30,242,885

- ⁽¹⁾ Derechos de cobro cedidos al Fideicomiso, representan el valor presente acumulado de los derechos adquiridos a través de la adquisición de activos de financiamiento, neto de los pagos de principal recibidos y considerando los ajustes por cambios en su valor razonable al cierre del periodo.

AOG
AOG

18.

- (2) El pasivo financiero está representado por la emisión inicial y las colocaciones subsecuentes de certificados bursátiles fiduciarios.

Los intereses por cobrar y pagar se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
Intereses por cobrar a corto plazo	US\$ -	US\$ 196,201
Intereses por pagar a corto plazo	2,554,222	562,652

El Fideicomiso realiza inversiones en Activos de Financiamiento; en el entendido, que el Fiduciario podrá acceder a dichos Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o subparticipaciones en créditos.

Los montos derivados de los Activos de Financiamiento serán usados por el Fideicomiso Emisor para repagar a los inversionistas el principal e interés.

El 19 de agosto de 2024, el Fideicomiso realizó la Emisión Inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un total de \$15,900,000, los cuales se encuentran representados por 159,000 Certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno y a un precio de colocación de \$105 pesos cada uno, devengan intereses a tasa anual en dólares equivalente a 30 Day Average SOFR más 250 puntos base (o la tasa que le sustituya).

El 28 de noviembre de 2024, el Fideicomiso realizó la 1er Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un total de \$15,900,000, los cuales se encuentran representados por 159,000 Certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno y a un precio de colocación de \$105 pesos cada uno, devengan intereses a tasa anual en dólares equivalentes a 30 Day Average SOFR más 250 puntos base (o la tasa que le sustituya).

El 07 de febrero de 2025, el Fideicomiso realizó la 2da Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un total de \$15,900,000, los cuales se encuentran representados por 159,000 Certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno y a un precio de colocación de \$105 pesos cada uno, devengan intereses a tasa anual en dólares equivalente a 30 Day Average SOFR más 250 puntos base (o la tasa que le sustituya).

El 09 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó la 3ra Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un total de \$15,900,000, los cuales se encuentran representados por 159,000 certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno y a un precio de colocación de \$105 pesos cada uno, devengan intereses a tasa anual en dólares equivalente a 30 Day Average SOFR más 250 puntos base (o la tasa que le sustituya).

El 07 de agosto de 2025, el Fideicomiso realizó la 4ta emisión subsecuente de certificados bursátiles fiduciarios por un total de \$15,900,000, los cuales se encuentran representados por 159,000 certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno y a un precio de colocación de \$105 pesos cada uno, devengan intereses a tasa anual en dólares equivalente a 30 Day Average SOFR más 250 puntos base (o la tasa que le sustituya).

AOG
AOG

El 02 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó la 5ta Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un total de \$15,700,000, los cuales se encuentran representados por 157,000 Certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno y a un precio de colocación de \$105 pesos cada uno, devengan intereses a tasa anual en dólares equivalente a 30 Day Average SOFR más 250 puntos base (o la tasa que le sustituya).

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como sigue:

Concepto	2025	2024
Efectivo en bancos	US\$ 1,746,403	US\$ 450,509
Efectivo restringido ⁽¹⁾	4,760,000	1,590,000
Mercado de dinero (Reporto)	4,158,477	373,202
	US\$ 10,664,880	US\$ 2,413,711

(1) Saldo correspondiente al 5% de colateralización respecto de la colocación inicial y colocaciones subsecuentes de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

Los equivalentes de efectivo corresponden a inversiones diarias invertidas en reportos de los excedentes de efectivo con un plazo de vencimiento de 1 hasta 7 días aproximadamente, con una gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo, es importante mencionar que la tasa de interés de dichas inversiones fluctúa diariamente.

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses por \$280,043 y \$134,912, respectivamente.

8. Ingresos financieros

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se integra como sigue:

Concepto	2025	2024
Intereses devengados de los derechos de cobro	US\$ 5,155,617	US\$ 457,540
Ingresos por intereses de las inversiones	280,043	134,912
Otros ingresos	6,956	1,375
	US\$ 5,442,616	US\$ 593,827

AOG
AOG

9. Gastos del Fideicomiso

- Gastos de administración

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los montos que integran los gastos de administración son los siguientes:

Concepto	2025	2024
Honorarios administrador maestro	US\$ 590,876	US\$ -
Honorarios administradora de activos	69,232	17,318
Servicios de Asesoría de Adquisición de Créditos	91,060	-
Derechos por mantenimiento en BMV	19,195	-
Derechos por inspección y vigilancia CNBV	14,555	-
Honorarios del Representante común CIBanco	28,403	-
Honorarios del Representante común Banco Multiva	5,709	-
Honorarios del Fiduciario Banco Actinver	13,075	-
Honorarios Auditoria	26,850	21,953
Honorarios Contables	43,006	-
Honorarios notariales y legales	401	5,451
Comisiones Bancarias	154	-
Honorarios por calificadora de créditos	57,318	-
Honorarios licencias XBRL	1,978	2,217
Fee por devolución	900	900
ISR de inversiones	36,981	14,069
	US\$ 999,693	US\$ 61,908

Gastos financieros

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los montos que integran los gastos financieros son los siguientes:

Concepto	2025	2024
Amortización de costos de transacción	US\$ 309,207	US\$ 306
Interés efectivo	4,218,343	562,653
	US\$ 4,527,550	US\$ 562,959

10. Aspectos fiscales

Todos los impuestos (incluyendo, sin limitación alguna, el ISR, aplicado mediante retención o de cualquier otra forma, impuestos sobre adquisición, impuesto al valor agregado, impuestos sobre propiedad o posesión, e impuestos al activo) derechos, contribuciones, honorarios de cualquier naturaleza, impuestos sobre o en relación con el patrimonio fideicomitado, presentes o futuros, o que pudieran determinarse como pagaderos en relación con la celebración, entrega, cumplimiento y terminación de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con el mismo, será de la estricta y exclusiva responsabilidad de la Fideicomitente, quien exime al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos y queda obligada a acreditar a este dicho cumplimiento para los efectos legales conducentes.

AOG
AOG

11. Administración de riesgos financieros

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo crediticio), riesgo de crédito y de liquidez.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de los cambios en los precios de mercado a los que está expuesto el Fideicomiso, tales como tipo de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital que puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. Todos los derechos al cobro que integran el patrimonio del Fideicomiso se encuentran pactados en pesos.

Los activos que devengan intereses comprenden principalmente depósitos a corto plazo y préstamo con colateral. Los ingresos por intereses derivados de estos activos están sujetos a cambios en las tasas de interés del mercado.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si la contraparte en un activo financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente por los derechos de cobro, y el efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se tienen establecidas políticas para asegurar que los contratos de arrendamiento se realicen con arrendatarios que cuenten con un buen historial de crédito. Las transacciones en efectivo se limitan a las Instituciones de alta calidad crediticia y financiera. El Fideicomiso pretende limitar la exposición de riesgo crediticio a cualquier Institución Financiera.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que enfrentaría el Fideicomiso al cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados en efectivo o por medio de otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es el asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones, bajo situaciones normales y estresadas, sin incurrir en pérdidas inaceptables o daños a la reputación del Fideicomiso.

AOG
AOG

Si en un momento dado el patrimonio del Fideicomiso no fuese suficiente para pagar a los tenedores íntegramente las cantidades adeudadas conforme a los certificados bursátiles fiduciarios, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito, el fiduciario no será responsable de pagar a los tenedores las cantidades que se le adeuden conforme a los certificados bursátiles fiduciarios, toda vez que los pagos que deba realizar el fiduciario conforme al Fideicomiso y los certificados bursátiles fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso, y el fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los certificados bursátiles fiduciarios con cargo a su propio patrimonio, y no incurrirá en responsabilidad al respecto. El fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los certificados bursátiles fiduciarios.

A efecto de cubrir cualquier diferencia entre los rendimientos generados por los derechos al cobro transmitidos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso y los devengados por los certificados bursátiles fiduciarios correspondientes, el fiduciario, de acuerdo con el contrato de Fideicomiso, podrá celebrar contratos de operaciones financieras derivadas o cobertura.

d) Riesgo de capital

El Fideicomiso, administra su capital para garantizar que las entidades en el Fideicomiso sean capaces de continuar como negocio en marcha, al tiempo que maximiza el retorno a los inversionistas a través de la optimización del capital.

e) Riesgo de tasas de interés

El principal riesgo de mercado al que el portafolio está expuesto, es el riesgo de pérdida por fluctuaciones en los flujos de efectivo futuros o en los valores razonables de los instrumentos financieros por cambios en las tasas de interés de mercado; sin embargo, el Fideicomiso administra el riesgo mediante las características de las emisiones, dado que las características de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son substancialmente iguales a las características de los activos financieros a valores razonables con cambios a resultados.

f) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo cambiario surge de los instrumentos financieros que están denominados en monedas distintas al dólar americano, que es la moneda funcional de informe del Fideicomiso y puede fluctuar debido a los cambios en los tipos de cambio.

12. Eventos posteriores

Posterior al periodo reportado y hasta la fecha de este Informe el Fideicomiso tuvo los siguientes Eventos posteriores:

AOG
AOG

- **Pago de intereses**

El 21 de enero del 2026, se realizó el pago de intereses correspondientes al período de julio a diciembre 2025.

No. de cupón	Fecha inicio del cupón	Fecha fin del cupón	Importe de Intereses
3	01/07/2025	31/12/2025	\$ 2,735,924

- **Listado de cupones**

No. de cupón	Fecha inicio	Fecha fin	Tasa de interés
4	01/01/2026	30/06/2026	6.23%

AOG
AOG

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS No. 5830,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A DE
C.V.**

Estados financieros

Por el periodo comprendido del 7 de agosto
al 31 de diciembre de 2024

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS
No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.**

Estados financieros

Por el periodo comprendido del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024

Contenido:

Estados financieros:

Estado de situación financiera
Estado de resultados
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomisarios del
Fideicomiso 5830 CBF Principal Direct Lending 1

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830 (el "Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, correspondientes al periodo comprendido del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas de 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 al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024, 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 Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)*" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "*Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos*" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen asuntos clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

2.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado al Comité Técnico, pero no incluye los estados financieros, ni nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo, así como emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay una desviación material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada para informar a este respecto.

Responsabilidades del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con los estados financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que el Fiduciario 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, el Fiduciario 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 el Fiduciario tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de 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 una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido 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 el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por el Fiduciario, 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.

4.

- 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 en relación con, 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 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 a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Juan David Suárez Guerrero.

San Pedro Garza Garcia, N.L.
28 de abril de 2025

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS
No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.

Estado de situación financiera

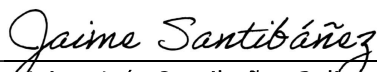
Al 31 de diciembre de 2024

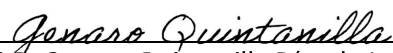
(Notas 1, 2 y 3)

(Cifras expresadas en dólares)

	<u>2024</u>
Activo	
Corriente:	
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5)	\$ 2,413,711
Intereses por cobrar (nota 4)	196,201
No corriente:	
Derechos de cobro (nota 4)	29,766,946
Total de activo	<u>\$ 32,376,858</u>
Pasivo y patrimonio	
Pasivo	
Corriente:	
Cuentas por pagar	\$ 21,953
Intereses por pagar (nota 4)	562,652
No corriente:	
Certificados bursátiles emitidos (nota 4)	30,242,885
Total del pasivo	<u>30,827,490</u>
Patrimonio	
Patrimonio	1
Reserva en colateral	1,590,000
Resultado de ejercicios anteriores	-
Resultado del ejercicio	(40,633)
Total de patrimonio	<u>1,549,368</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 32,376,858</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.


Ing. Jaime Iván Santibáñez Galmovic
Representante legal
del Fideicomitente y Administrador


C.P. Genaro Quintanilla Díaz de León
Responsable de la información
del Fideicomitente y Administrador

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.

Estado de resultados

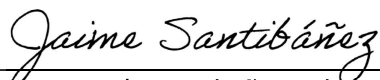
Por el periodo comprendido del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024

(Notas 1, 2 y 3)

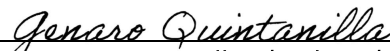
(Cifras expresadas en dólares)

	2024
Ingresos financieros (nota 6)	\$ 593,827
Gastos financieros (nota 7)	(562,959)
Cambio en el valor razonable	7,633
Fluctuación cambiaria	(17,226)
Margen financiero	21,275
Gastos de administración (nota 7)	47,839
ISR de inversiones (nota 7)	14,069
Total de gastos de operación	61,908
Resultado neto	\$ (40,633)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.



Ing. Jaime Iván Santibañez Galinovic
Representante legal
del Fideicomitente y Administrador



C.P. Genaro Quintanilla Díaz de León
Responsable de la información
del Fideicomitente y Administrador

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS No. 5830,
BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.**

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo comprendido del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024

(Notas 1, 2 y 3)

(Cifras expresadas en dólares)

	Patrimonio	Reserva colateral	Resultados acumulados	Total, de patrimonio
Saldos al 7 de agosto de 2024	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Aportaciones al patrimonio	1	-	-	1
Reserva colateral	-	1,590,000	-	1,590,000
Resultado neto	-	-	(40,633)	(40,633)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1	\$ 1,590,000	\$ (40,633)	\$ 1,549,368

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

Jaime Santibáñez

Ing. Jaime Iván Santibáñez Gáimovic
Representante legal
del Fideicomitente y Administrador

Genaro Quintanilla

C.P. Genaro Quintanilla Díaz de León
Responsable de la información
del Fideicomitente y Administrador

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS
No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo comprendido del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024

(Notas 1, 2 y 3)

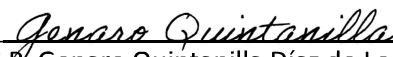
(Cifras expresadas en dólares)

	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación	
Resultado neto	\$ (40,633)
Incremento (disminución) en:	
Derechos de cobro	(29,766,946)
Cuentas por pagar	21,953
Intereses por cobrar	(196,201)
Intereses por pagar	562,652
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<u>(29,419,175)</u>
Actividades de financiamiento	
Certificados bursátiles emitidos	30,242,885
Reserva en colateral	1,590,000
Aplicaciones patrimoniales, netas	1
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	<u>31,832,886</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,413,711
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 2,413,711</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.



Ing. Jaime Iván Santibáñez Galmovic
Representante legal
del Fideicomitente y Administrador



C.B. Genaro Quintanilla Díaz de León
Responsable de la información
del Fideicomitente y Administrador

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS
No. 5830, BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE
PRINCIPAL MÉXICO SERVICIOS, S.A. DE C.V.**

Notas a los estados financieros

Por el periodo comprendido del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en dólares)

1. Naturaleza del fideicomiso y características principales

El 7 de agosto de 2024, se firmó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5830 (en adelante, el “Fideicomiso”), contrato celebrado entre: (i) Principal México Servicios, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Administrador (en adelante, el “Fideicomitente” y el “Administrador”), (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”) y (iii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común (en adelante, el “Representante Común”) en representación de los Fideicomisarios en primer lugar, es decir, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBF”) de las emisiones correspondientes realizadas bajo los términos del Fideicomiso.

Los fines del Fideicomiso son los siguientes:

- a) Que el Fiduciario reciba la totalidad de los recursos que se obtengan como producto de la emisión y colocación de los certificados bursátiles y que, en la fecha de la emisión y en las fechas de Colocación Subsecuentes, aplique los recursos que reciba a los conceptos señalados en la cláusula décima del contrato de Fideicomiso, en los términos y conforme al orden de prelación establecido en dicha cláusula;
- b) Que el Fiduciario constituya (y, de ser aplicable, incremente o reconstituya) las reservas para gastos, la reserva para pagos Semestrales y la reserva de liquidez, y abra, administre y mantenga abiertas, a su nombre, las cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el contrato de Fideicomiso y cualquier otra cuenta que le sea instruida por el administrador que sea necesaria para cumplir con los fines del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones por la parte facultada para ello en términos del contrato de Fideicomiso;
- c) Que el Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, abra las cuentas bancarias a nombre del Fideicomiso y constituya las cuentas previstas en la cláusula novena del contrato de Fideicomiso y las mantenga abiertas mientras se encuentre insoluto cualquier parte de principal, intereses o accesorio de los certificados bursátiles, o cualquier otra obligación a cargo del Fideicomiso en los términos del contrato de Fideicomiso, a fin de que a través de dichas cuentas del Fideicomiso se reciban, administren y destinen los recursos del patrimonio del Fideicomiso a los conceptos aquí establecidos, y que el Fiduciario realice los pagos, transferencias o entregas de recursos que procedan en términos del contrato de Fideicomiso, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que el Fiduciario únicamente podrá recibir recursos en las cuentas y fondos del Fideicomiso a través de transferencias electrónicas de fondos;

2.

- d) Conforme a las instrucciones que reciba del administrador, (i) realizar la oferta pública restringida y la emisión de los certificados bursátiles, solicitar su inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV), su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del título que los represente en ndeval, y efectuar los pagos que se establecen en el título que ampare los mismos, así como realizar: (a) la colocación inicial y las colocaciones subsecuentes, y (b) la publicación de los avisos de derechos; (ii) realizar los pagos que correspondan a cada tenedor, en todos los casos, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, y (iii) todos los actos que se relacionen con lo anterior, y lo previsto en el mismo, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de las autorizaciones que, en su caso, se requieran de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la Bolsa de Valores y cualquier otra autoridad y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto, de conformidad con las instrucciones del administrador;
- e) Que el Fiduciario realice la emisión de certificados bursátiles con motivo de cualquier ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido, que la emisión y colocación de certificados con motivo de una ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública a través del mecanismo de derechos de suscripción;
- f) Que el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del administrador presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones, y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener y/o actualizar el registro de los certificados bursátiles en el Registro Nacional de Valores (RNV) y su listado en la Bolsa de Valores correspondiente, incluyendo en su caso, solicitar la toma de nota de la o las inscripciones correspondientes en relación con la suscripción y pago derivados de los derechos de suscripción y, cuando sea necesario, lleve a cabo el canje del título;
- g) Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del administrador, celebre con los intermediarios colocadores el contrato de colocación conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya;
- h) Que el Fiduciario celebre el contrato de administración con el administrador;
- i) Que el Fiduciario reciba la cobranza del Fideicomiso y la conserve y custodie, y aplique dichos recursos conforme a las disposiciones del presente Fideicomiso;
- j) Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en 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 (CUAE), contrate al auditor externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el comité técnico en términos del inciso H. de la Sección 17.5 del contrato de Fideicomiso.

Las partes que conforman el Fideicomiso son:

- Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar: Principal México Servicios, S.A. de C.V., o sus respectivos causahabientes y cesionarios o sustitutos.
- Administrador: Principal México Servicios, S.A. de C.V., o sus respectivos causahabientes y cesionarios o sustitutos.
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus causahabientes, y cesionarios o sustitutos.
- Representante Común: CIBanco, S.A Institución de Banca Múltiple o sus respectivos causahabientes y cesionarios o sustitutos.
- Fideicomisarios en primer lugar: Cada uno de los tenedores, por cuanto hace a su derecho de percibir la amortización del principal, el pago de los intereses y cantidades a las que tengan derecho de conformidad con el título y el contrato del Fideicomiso hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso, quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.

El patrimonio neto del Fideicomiso se integra con los siguientes bienes y derechos:

- a) La aportación inicial.
- b) Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la colocación inicial de los certificados bursátiles.
- c) Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las colocaciones subsecuentes (mediante los ejercicios de derechos correspondientes) de los certificados bursátiles.
- d) Por los montos pendientes de contribución por los tenedores en ejercicio de los derechos de suscripción.
- e) Por los recursos de cada ampliación.
- f) Todos y cada uno de los recursos que se encuentren depositados en las cuentas del Fideicomiso, así como, en su caso, todos los bienes, recursos y/o valores, en numerario o en especie que deriven de los bienes y derechos mencionados en los incisos anteriores, en el entendido que, las cuentas de intermediación que sean abiertas, tendrán por objeto el mantener de los certificados bursátiles que se considerarán como 125 conservados en tesorería, en tanto los mismos no sean puestos en circulación en términos del Fideicomiso.
- g) Los derechos sobre los activos de financiamiento.

4.

- h) Toda y cualquier cobranza del Fideicomiso, y cualesquiera otras cantidades y recursos relacionados con los activos de financiamiento que se depositen en las cuentas del Fideicomiso o que sean recibidos por el Fiduciario por cualquier otra causa prevista en el presente Fideicomiso;
- i) Todos los valores y otros instrumentos de inversión, así como cualquier derecho, efectivo, bien, devoluciones, intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las inversiones permitidas del patrimonio del Fideicomiso que realice el fiduciario durante el plazo de vigencia de la emisión;
- j) Cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo pasen a formar parte del patrimonio del Fideicomiso; y
- k) Los demás bienes y/o derechos que reciba el fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.

Operación del Fideicomiso

La operación del Fideicomiso establece un esquema para que el fiduciario:

- i. Realice la emisión de los certificados bursátiles y la colocación de los certificados bursátiles mediante oferta pública restringida a través de la Bolsa de Valores,
- ii. Reciba los montos derivados de cada emisión y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso,
- iii. Realice las inversiones en, o adquiera los, activos de financiamiento,
- iv. Administre los activos de financiamiento de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, y en todo momento conforme a las instrucciones del administrador, y
- v. En su caso, realice los pagos a los Tenedores, incluyendo la amortización de principal e intereses al amparo de los certificados bursátiles, hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del administrador.

Los certificados serán instrumentos de deuda y por lo tanto el Fideicomiso tendrá la obligación de realizar pagos de capital e intereses a los inversionistas de dichos certificados hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2024 fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2025, por Principal México Servicios, S.A. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso.

2. Bases de preparación de los estados financieros

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros adjuntos, por el periodo comprendido del 7 de agosto al 31 de diciembre de 2024 han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

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.

- Estado de resultados

Los gastos se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la forma en la que el Fideicomiso analiza el resultado integral de sus operaciones, ya que se considera que esta información facilitará a los usuarios la toma de decisiones. El resultado integral del ejercicio es el mismo al resultado del ejercicio.

- Estados de variaciones en el patrimonio contable

Dada la naturaleza del Fideicomiso, en este estado se incluyen las aportaciones al Fideicomiso y por el resultado del ejercicio.

- Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros del Estado de Situación Financiera:

Rubro	Base de medición
• Derechos de cobro	Valor razonable
• Obligaciones sobre certificados bursátiles	Costo amortizado

- Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

El estado de flujos de efectivo del fideicomiso se presenta utilizando el método indirecto.

6.

3. Resumen de políticas contables significativas

a) Moneda funcional y de reporte

El dólar americano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos de este; se determina mediante un análisis de hechos y circunstancias que se derivan de los flujos de efectivo de las principales operaciones, de manera que no es una elección de política contable.

b) Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

La inflación de 2024 determinada a través del Índice Nacional de Precios al Consumidor fue de 4.21%. La inflación acumulada en 2024 por los últimos 3 años fue de 16.69%, nivel que, de acuerdo con las NIF, corresponde a un entorno económico no inflacionario.

c) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables, en su caso, son reconocidas prospectivamente.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables de los activos y pasivos financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. El Fideicomitente tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo financiero el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

- **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. Por lo anterior, los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados considerando un negocio en marcha.

d) Efectivo y equivalentes de 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.

e) Efectivo restringido

Es aquel valor que tiene ciertas limitaciones para disposición, se encuentra invertido en el mercado de deuda, integrado por la colateralización del 5% de la colocación inicial y emisiones subsecuentes de los certificados bursátiles emitidos.

f) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos instrumentos financieros se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva o valor razonable con cambios en el estado de resultados o en el ORI, dependiendo del modelo de negocio del fideicomiso. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio. Los pasivos financieros se clasifican como medidos a costo amortizado o a su valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica a valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se miden a su valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

8.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, los activos financieros del fideicomiso se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

- Derechos de cobro.
- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.
- Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), que tienen por objetivo tanto cobrar los flujos contractuales de principal e interés, como obtener una utilidad en su venta cuando ésta resulte conveniente.
- Instrumentos financieros negociables (IFN), medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR) que representan la inversión en instrumentos financieros de deuda o de capital, y que tienen por objetivo obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta.

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los activos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos activos financieros.
- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los activos financieros.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (SPPI).

Todos los activos financieros no clasificados como medidos a costo amortizado o a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a su valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, el fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, como medido a valor razonable con cambios en resultados si, haciéndolo, elimina o reduce significativamente una incongruencia o asimetría de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

10.

El fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de derechos de cobro ya que este refleja mejor la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para los derechos de cobro y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia del fideicomiso que se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de los préstamos en colateral y cómo este se informa al personal clave del fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del fideicomiso (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos por parte del fideicomiso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI) -

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y de intereses, el fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el fideicomiso toma en cuenta:

- Eventos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características “sin recurso”).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y de intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas -

Instrumentos financieros negociables (IFN). Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI). Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El ingreso por intereses se reconoce en resultados.

Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV). Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados. El fideicomiso no tiene este tipo de instrumentos financieros.

12.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se miden a su costo amortizado. Los pasivos financieros provenientes de la contratación o emisión de instrumentos financieros de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, primas y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses se reconoce en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

(iii) Baja en cuentas

Activos financieros

El fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

g) Derechos de cobro

Se deberá invertir el Patrimonio del Fideicomiso, en Activos de Financiamiento que sean originados por y/o administrados por y/o de los que sea titular cualquiera de, Principal Alternative Credit o cualquiera de sus Afiliadas, Principal Life Insurance Company, Principal Financial Group Inc. o cualquiera de sus Afiliadas, derivados de cualquier tipo de financiamiento en el entendido, que el Fiduciario podrá acceder a dichos Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos. Por la mera adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen que el Fiduciario podrá acceder a dichos Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos.

Al ser instrumentos de deuda, el Fideicomiso tendrá la obligación de realizar pagos de capital e intereses a los inversionistas de dichos Certificados hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso. En virtud de lo anterior, los Certificados cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores. Los montos derivados de los Activos de Financiamiento serán usados por el Fideicomiso para repagar a los inversionistas el principal e interés bajo los Certificados.

h) Deterioro de activos financieros

Existe la posibilidad de que la calificación asignada por la Agencia Calificadora a los Certificados Bursátiles baje en el supuesto en que el desempeño del portafolio de los Activos de Financiamiento se deteriore respecto al comportamiento histórico de los mismos (cosechas). Este deterioro podría ocurrir si los créditos presentan un incumplimiento mayor a 3.7% respecto a las cosechas. Lo anterior podría tener como resultado que la capacidad de pago del fideicomiso soporte menos de 4.5 veces el incumplimiento observado en las cosechas, resultando en la reducción de la calificación asignada por la Agencia Calificadora.

i) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar del Fideicomiso se integran por provisiones y por reservas para obligaciones diversas. El Fideicomiso tiene la obligación de mantener reservas por mantenimiento, de intereses, de pagos y de nuevos derechos de cobro, las cuales se presentan en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado de situación financiera.

j) Pasivos Bursátiles

Los instrumentos financieros reconocidos por el Fideicomiso son préstamos y obligaciones financieras que no representan instrumentos financieros derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectivo.

14.

k) Patrimonio

El patrimonio fideicomitido está constituido por los conceptos descritos en la Nota 1 más los Resultados acumulados y el resultado integral.

El resultado integral será aplicado a los resultados acumulados en el periodo de reporte posterior a aquel en el que haya sido generado.

l) Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

Los ingresos por intereses provenientes de los derechos de cobro y los gastos por intereses provenientes de los certificados bursátiles, respectivamente, se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

m) Impuesto a la utilidad

De acuerdo con las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto sobre la Renta (ISR), y se considera que este impuesto es reconocido y solventado por el Fideicomitente, quien reconoce los efectos de este impuesto a la utilidad en su propia información financiera.

n) Eventos subsecuentes

En caso de que el Fideicomiso reciba información después del periodo sobre el que se informa, pero antes de la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros sobre las condiciones que existían al cierre del periodo de reporte, el Fideicomiso deberá evaluar si la información afecta los montos que reconoce en sus estados financieros. El Fideicomiso deberá ajustar los montos reconocidos en sus estados financieros para que reflejen cualquier evento que requiera algún ajuste después del periodo sobre el que se informa y actualizar la información a revelar sobre dichas condiciones conforme a la nueva información. Respecto de los eventos que no requieran ningún ajuste después del periodo sobre el que se informa, el Fideicomiso no deberá modificar los montos reconocidos en sus estados financieros, sino que deberá revelar la naturaleza de dicho evento que no requiera algún ajuste y una estimación de su impacto financiero, o una declaración de que tal estimación no puede realizarse, cuando sea pertinente.

o) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que exista certeza de su realización.

p) Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a las NIIF han sido publicadas para el ejercicio 2024; sin embargo, no son obligatorias y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso. No se espera que las siguientes modificaciones a las NIIF tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso:

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran:

- Lo que se entiende por un derecho a diferir el pago
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período de presentación de informes
- Que la clasificación no se vea afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferir
- Que solo si un derivado integrado en un pasivo convertible es, en sí mismo, un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no impactarán su clasificación

Además, se requiere que una entidad revele cuando un pasivo derivado de un acuerdo de préstamo se clasifique como no corriente y el derecho de la entidad a diferir el pago dependa del cumplimiento de futuros convenios dentro de los doce meses.

Acuerdos de Financiamiento de Proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7

Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y requerir que se revele información adicional sobre dichos acuerdos. El objetivo de los requisitos de revelación que imponen las modificaciones es el de ayudar a los usuarios de los estados financieros a tener un mejor entendimiento de los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Modificaciones a la NIIF 16 - Pasivo por arrendamiento en una operación de venta y arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 especifican los requisitos que un vendedor-arrendatario debe utilizar para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una operación de venta y arrendamiento posterior, con el fin de asegurar que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que conserva.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

16.

4. Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

Concepto	2024
Activo financiero – Derechos de cobro ⁽¹⁾	\$ 29,766,946
Pasivo financiero – Certificados bursátiles ⁽²⁾	30,242,885

⁽¹⁾ Derechos de cobro cedidos al Fideicomiso.

⁽²⁾ El pasivo financiero está representado por la emisión y la primera colocación de certificados bursátiles fiduciarios que realizó el Fideicomiso el 19 de agosto de 2024 y el 29 de noviembre de 2024.

Los activos y pasivos financieros a largo plazo se integran como sigue:

Concepto	2024
Activos financieros a largo plazo	\$ 29,766,946
Pasivos financieros a largo plazo	30,242,885

Los intereses por cobrar y pagar se integran como sigue:

Concepto	2024
Intereses por cobrar a corto plazo	\$ 196,201
Intereses por pagar a corto plazo	562,652

El Fideicomiso realiza inversiones en Activos de Financiamiento; en el entendido, que el Fiduciario podrá acceder a dichos Activos de Financiamiento mediante tenencia directa, participaciones o sub-participaciones en créditos.

Los montos derivados de los Activos de Financiamiento serán usados por el Fideicomiso Emisor para repagar a los inversionistas el principal e interés.

El 19 de agosto de 2024, el Fideicomiso realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios por un total de \$15,900,000, los cuales se encuentran representados por 159,000 certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno, devengan intereses a tasa anual en dólares equivalente a 30 Day Average SOFR más 250 puntos base (o la tasa que le sustituya).

El 28 de noviembre de 2024, el Fideicomiso realizó la primera emisión subsecuente de certificados bursátiles fiduciarios por un total de \$15,900,000, los cuales se encuentran representados por 159,000 certificados, con valor nominal de \$100 pesos cada uno, devengan intereses a tasa anual en dólares equivalente a 30 Day Average SOFR más 250 puntos base (o la tasa que le sustituya).

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2024, se integra como sigue:

Concepto	2024
Efectivo en bancos	\$ 450,509
Efectivo restringido*	1,590,000
Mercado de dinero	373,202
	<u>\$ 2,413,711</u>

*Saldo correspondiente al 5% de colateralización respecto de la colocación inicial y la 1er Emisión Subsecuente de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses por \$134,912, los cuales se presentan en el rubro Ingresos financieros del estado de resultados. El plazo promedio de los vencimientos de las inversiones en mercado de dinero es de 4 días.

El nivel de jerarquía para la determinación del valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo es nivel 1.

6. Ingresos financieros

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, este rubro se integra como sigue:

Concepto	2024
Intereses devengados de los derechos de cobro	\$ 457,540
Ingresos por intereses de las inversiones	134,912
Otros ingresos	1,375
	<u>\$ 593,827</u>

18.

7. Gastos del Fideicomiso

Gastos de administración

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, los montos que integran los gastos de administración son los siguientes:

Concepto	2024
Honorarios administradora de activos	\$ 17,318
Honorarios auditoria	21,953
Honorarios notariales y legales	5,451
Honorarios licencias XBRL	2,217
Fee por devolución	900
ISR de inversiones	14,069
	<u>\$ 61,908</u>

Gastos financieros

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, los montos que integran los gastos financieros son los siguientes:

Concepto	2024
Amortización de costos de transacción	\$ 306
Interés efectivo	562,653
	<u>\$ 562,959</u>

9. Aspectos fiscales

Todos los impuestos (incluyendo, sin limitación alguna, el ISR, aplicado mediante retención o de cualquier otra forma, impuestos sobre adquisición, impuesto al valor agregado, impuestos sobre propiedad o posesión, e impuestos al activo) derechos, contribuciones, honorarios de cualquier naturaleza, impuestos sobre o en relación con el patrimonio fideicomitado, presentes o futuros, o que pudieran determinarse como pagaderos en relación con la celebración, entrega, cumplimiento y terminación de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con el mismo, será de la estricta y exclusiva responsabilidad de la Fideicomitente, quien exime al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos y queda obligada a acreditar a este dicho cumplimiento para los efectos legales conducentes.

10. Administración de riesgos financieros (no auditada)

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo crediticio), riesgo de crédito y de liquidez.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de los cambios en los precios de mercado a los que está expuesto el Fideicomiso, tales como tipo de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital que puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. Todos los derechos al cobro que integran el patrimonio del Fideicomiso se encuentran pactados en pesos.

Los activos que devengan intereses comprenden principalmente depósitos a corto plazo y préstamo con colateral. Los ingresos por intereses derivados de estos activos están sujetos a cambios en las tasas de interés del mercado.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si la contraparte en un activo financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente por los derechos de cobro, y el efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se tienen establecidas políticas para asegurar que los contratos de arrendamiento se realicen con arrendatarios que cuenten con un buen historial de crédito. Las transacciones en efectivo se limitan a las Instituciones de alta calidad crediticia y financiera. El Fideicomiso pretende limitar la exposición de riesgo crediticio a cualquier Institución Financiera.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que enfrentaría el Fideicomiso al cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados en efectivo o por medio de otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es el asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones, bajo situaciones normales y estresadas, sin incurrir en pérdidas inaceptables o daños a la reputación del Fideicomiso.

Si en un momento dado el patrimonio del Fideicomiso no fuese suficiente para pagar a los tenedores íntegramente las cantidades adeudadas conforme a los certificados bursátiles fiduciarios, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito, el fiduciario no será responsable de pagar a los tenedores las cantidades que se le adeuden conforme a los certificados bursátiles fiduciarios, toda vez que los pagos que deba realizar el fiduciario conforme al Fideicomiso y los certificados bursátiles fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso, y el fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los certificados bursátiles fiduciarios con cargo a su propio patrimonio, y no incurrirá en responsabilidad al respecto. El fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los certificados bursátiles fiduciarios.

A efecto de cubrir cualquier diferencia entre los rendimientos generados por los derechos al cobro transmitidos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso y los devengados por los certificados bursátiles fiduciarios correspondientes, el fiduciario, de acuerdo con el contrato de Fideicomiso, podrá celebrar contratos de operaciones financieras derivadas o cobertura.

d) Riesgo de capital

El Fideicomiso, administra su capital para garantizar que las entidades en el Fideicomiso sean capaces de continuar como negocio en marcha, al tiempo que maximiza el retorno a los inversionistas a través de la optimización del capital.

e) Riesgo de tasas de interés

El principal riesgo de mercado al que el portafolio está expuesto, es el riesgo de pérdida por fluctuaciones en los flujos de efectivo futuros o en los valores razonables de los instrumentos financieros por cambios en las tasas de interés de mercado; sin embargo, el Fideicomiso administra el riesgo mediante las características de las emisiones, dado que las características de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son substancialmente iguales a las características de los activos financieros a valores razonables con cambios a resultados.

f) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo cambiario surge de los instrumentos financieros que están denominados en monedas distintas al dólar americano, que es la moneda funcional de informe del Fideicomiso y puede fluctuar debido a los cambios en los tipos de cambio.

11. Eventos posteriores

Posterior al periodo reportado y hasta el 28 de abril de 2025, el Fideicomiso tuvo los siguientes Eventos Relevantes:

- Monto llamado/distribuido a tenedores

El 10 de febrero del 2025 se llevó a cabo la segunda colocación subsecuente de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra PRINCB24D por un monto total de US\$16,695,000 correspondiente a 159,000 certificados con un precio de colocación de US\$ 105 cada uno.

- Pago de intereses

El 21 de enero del 2025, se realiza el pago de intereses correspondientes al periodo de agosto a diciembre 2024.

No. de cupón	Fecha inicio del cupón	Fecha fin del cupón	Importe de Intereses
1	19/08/2024	31/12/2024	\$ 575,536

- Listado de cupones

No. de cupón	Fecha inicio	Fecha fin	Tasa de interés
2	01/01/2025	30/06/2025	6.96%

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)

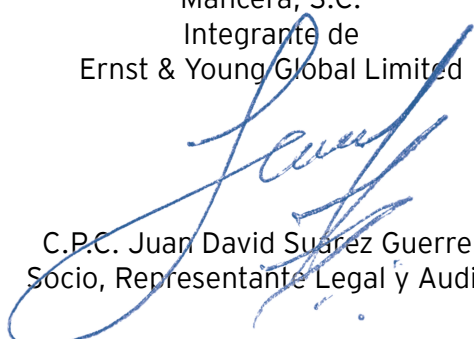
San Pedro Garza Garcia, N.L., 28 de abril de 2026

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros incorporados por referencia que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso 5830 CBF Principal Direct Lending 1, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2026 y 28 de abril de 2025, respectivamente, 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 su opinión respecto de la demás información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



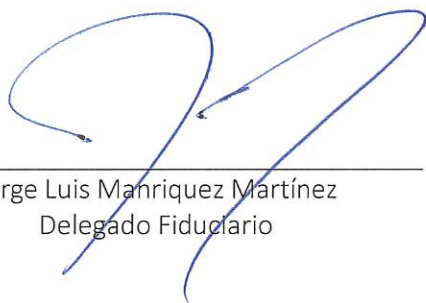
C.P.C. Juan David Suarez Guerrero
Socio, Representante Legal y Auditor

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

Atentamente

5830,

actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5830 (PRINCB 24).



Jorge Luis Manriquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5830 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra PRINCB 24.

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

ATENTAMENTE

Principal México Servicios, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador de los derechos de cobro fideicomitidos al patrimonio del fideicomiso identificado con número 5830, celebrado con Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, para la emisión de certificados bursátiles con clave de pizarra PRINCB 24D.

Jesús Martín del Burgo Herrera
Jesus Martín del Burgo Herrera (Apr 28, 2026 16:02:54 MDT)

Nombre: Jesús Martín del
Burgo Herrera
Negocios Institucionales

Genaro Quintanilla
Nombre: Genaro Quintanilla
Díaz de León
Finanzas

Armando Ortiz González
Armando Ortiz González (28 abr., 2026 14:42:39 MDT)

Nombre: Armando Ortiz
González
Jurídico

**Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios PRINCB 24D**

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



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/5830 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.