

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	162
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	165
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	167
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	168
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	169
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	171
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	172
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	173
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	176
[800500] Notas - Lista de notas.....	177
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	354
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	421
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	427
[815101] Anexo AA.....	428

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Estimados Tenedores

Les hacemos llegar el reporte del tercer trimestre 2025 de ALTUM 24.

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios número 5792 (según el mismo sea modificado, adicionado, o modificado y reexpresado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el “Fideicomiso”) celebrado el 20 de agosto de 2024, según el mismo ha sido modificado mediante su primer Convenio Modificatorio de fecha 23 de octubre de 2024 entre Legorreta, Gómez y Asociados, S. de R.L. de C.V. (“LG&A”), como fideicomisario en segundo lugar, LG&A SC, como administrador, fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el “Administrador”), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Los términos con mayúscula inicial utilizados en la presente y que no sean definidos en la misma tienen el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso

Emisión Inicial y Emisiones Subsecuentes

El 27 de septiembre de 2024, el Fiduciario llevó a cabo una emisión (la “Emisión Inicial”) de Certificados Bursátiles Fiduciarios (los “Certificados”) sobre un Monto Máximo de \$517,141,000.00 con una Emisión Inicial de 1,034,282 Certificados con un precio de colocación por Certificado de \$100, siendo el Monto Inicial de Emisión de \$103,428,200.00, recursos que fueron liquidados con fecha 30 de septiembre de 2024 en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”) y fueron depositados en las Cuentas para Inversiones de la Serie A.

El 24 de marzo de 2025, el Fiduciario llevó a cabo una emisión (la “Primera Emisión Subsecuente”) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los “Certificados”) sobre un Monto Máximo de \$517,141,000.00 con una Primera Emisión Subsecuente de 1,963,235 Certificados con un precio de colocación de \$50, siendo el Monto de la Primera Emisión Subsecuente de \$98,161,750.00, recursos que fueron liquidados con fecha 27 de marzo de 2025 en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”) y fueron depositados en las Cuentas para Inversiones de la Serie A.

El 10 de septiembre de 2025, el Fiduciario llevó a cabo una emisión (la “Segunda Emisión Subsecuente”) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los “Certificados”) sobre un Monto Máximo de \$517,141,000.00 con una Segunda Emisión Subsecuente de 8,464,709 Certificados con un precio de colocación de \$25, siendo el Monto de la Segunda

Emisión Subsecuente de \$211,617,725.00, recursos que fueron liquidados con fecha 11 de septiembre de 2025 en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”) y fueron depositados en las Cuentas para Inversiones de la Serie A.

Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso ha realizado una Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente por un total de 11,462,226 Certificados Bursátiles.

El Periodo de Inversión de la Serie A del Fideicomiso, está en vigencia desde la Fecha de Emisión Inicial (27 de septiembre de 2024) y termina el segundo año posterior a la Fecha Emisión Inicial (27 de septiembre de 2026); sin embargo, el Administrador cuenta con la posibilidad de ampliarlo, de manera que el Periodo de Inversión podía estar vigente por un periodo adicional de 12 meses con la aprobación del Comité Especial correspondiente como Asunto Reservado, y por cualquier periodo adicional con la aprobación de la Asamblea Especial de Tenedores correspondiente (el “Periodo de Inversión”), y por un periodo de reinversión que inicia al término del mes siguiente a la realización de la primera Inversión realizada con los recursos obtenidos en la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles de la Serie o sub-serie correspondiente, y que termina en el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (27 de septiembre de 2026) de los Certificados Bursátiles de la Serie o sub-serie correspondiente (el “Periodo de Reinversión”).

Inversiones

Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso F/5792 ha realizado dos inversiones en el Vehículo de Inversión por \$90,200 mil y \$97,250 mil pesos, las cuales representan de manera conjunta una participación del 10.4921% en el Vehículo de Inversión.

Desinversiones

Al 30 de septiembre de 2025 el Vehículo de Inversión ha tenido las siguientes desinversiones totales:

#	Sector	Porcentaje sobre Total Amortizado	TIR
1	Consumo Discrecional	17%	16.7%
2	Crédito al Consumo	3%	22.5%
3	Servicios Financieros	6%	18.3%
4	Servicios Financieros	4%	21.7%
5	Servicios Financieros	1%	23.0%
6	Tecnologías de Información	6%	24.3%
7	Servicios Financieros	9%	22.3%
8	Servicios Financieros	0%	20.8%
9	Servicios Financieros	1%	24.4%
10	Servicios Financieros	6%	20.6%
11	Servicios Financieros	3%	22.3%
12	Servicios Financieros	6%	21.5%
13	Servicios Financieros	1%	19.6%
14	Servicios Financieros	1%	19.9%
15	Servicios Financieros	1%	23.4%
16	Crédito al Consumo	6%	20.0%
17	Crédito al Consumo	2%	28.0%

18	Servicios Financieros	7%	16.7%
19	Consumo Discrecional	7%	22.0%
20	Consumo Discrecional	4%	30.0%
21	Bienes Inmobiliarios	3%	17.2%
22	Tecnologías de Información	6%	24.3%
23	Bienes Inmobiliarios	1%	20.8%
Total		100%	20.9%

Cifras referentes al portafolio del Vehículo de Inversión.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Naturaleza del Negocio

Recursos del Fideicomiso

Con fecha 27 de septiembre de 2024, el Fiduciario Emisor llevó a cabo una oferta pública inicial (la “Emisión Inicial”) de certificados bursátiles fiduciarios, sin expresión de valor nominal, no amortizables, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, identificado con clave de pizarra “ALTUM 24” (los “Certificados Bursátiles”), al amparo de la cual emitió 1,034,282 (un millón treinta y cuatro mil doscientos ochenta y dos) Certificados Bursátiles por la cantidad total de \$103,428,200 M.N. (ciento tres millones cuatrocientos veintiocho mil doscientos Pesos 00/100 moneda nacional), la

cual fue autorizada mediante el oficio de autorización No. 153/3691/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, y a la cual se le asignó el número 3265-1.80-2024-027 en el Registro Nacional de Valores.

Los Recursos Netos del Monto Inicial de la Emisión fueron de \$95,286 (miles de pesos).

Con fecha 24 de marzo de 2025, el Fiduciario Emisor llevó a cabo la primera emisión subsecuente (la “Primera Emisión Subsecuente”) de certificados bursátiles fiduciarios, sin expresión de valor nominal, no amortizables, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, identificado con clave de pizarra “ALTUM 24” (los “Certificados Bursátiles”), al amparo de la cual emitió 1,963,235 (un millón novecientos sesenta y tres mil doscientos treinta y cinco) Certificados Bursátiles por la cantidad total de \$98,161,750.00 (noventa y ocho millones ciento sesenta y un mil setecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), la cual fue autorizada mediante el oficio de autorización No. 153/3691/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, y a la cual se le asignó el número 3265-1.80-2024-027 en el Registro Nacional de Valores.

Con fecha 10 de septiembre de 2025, el Fiduciario Emisor llevó a cabo la segunda emisión subsecuente (la “Primera Emisión Subsecuente”) de certificados bursátiles fiduciarios, sin expresión de valor nominal, no amortizables, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, identificado con clave de pizarra “ALTUM 24” (los “Certificados Bursátiles”), al amparo de la cual emitió 8,464,709 (ocho millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil setecientos nueve) Certificados Bursátiles por la cantidad total de \$211,617,725.00 (doscientos once millones seiscientos diecisiete mil setecientos veinticinco pesos 00/100 moneda nacional), la cual fue autorizada mediante el oficio de autorización No. 153/3691/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, y a la cual se le asignó el número 3265-1.80-2024-027 en el Registro Nacional de Valores.

Al cierre del 3T25 se cuenta con Efectivo y Equivalentes por \$215,099.9 (miles de pesos) que se distribuyen en las Cuentas del Fideicomiso de la siguiente manera:

Efectivo y equivalentes de efectivo	215,099.9

Cifras en miles de pesos

Explicación de las Partes del Fideicomiso y la Operación de este

Las Partes del Fideicomiso son:

Fiduciario:	Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o quien lo sustituya en sus funciones como fiduciario. en el Fideicomiso F/5792 constituido el 20 de agosto de 2024
Fideicomitente:	Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C. (“LG&A SC” y en su calidad de fideicomitente, el “Fideicomitente”).

Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común, y Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C., cada uno conforme a su Proporción de Participación.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C. y Legorreta, Gómez y Asociados, S. de R.L. de C.V.
Administrador:	Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C. o quien lo sustituya en sus funciones como administrador
Precio de Colocación de la Emisión Inicial:	\$100.00 M.N. por cada Certificado Bursátil, en el entendido que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.

Llamadas de Capital: Los Certificados Bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor Registrado que no pague los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva en términos del Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor Registrado antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

Fines del Fideicomiso: El fin del Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario (1) llevar a cabo las gestiones necesarias para la inscripción de Certificados Bursátiles en el RNV y realizar la emisión de los Certificados Bursátiles para su colocación en la Bolsa a través de oferta pública, (2) recibir los recursos derivados de cualquier Emisión Serie A y de cualquier Emisión Serie B de cualquier sub-serie, incluyendo Emisiones Subsecuentes, y aplicar dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al financiamiento de sociedades mexicanas o a la inversión en acciones o partes sociales de sociedades mexicanas, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, incluyendo para pagar los Gastos del Fideicomiso y realizar Inversiones, ya sea directamente o a través Vehículos de Inversión, en los términos del Contrato de Fideicomiso, (3) distribuir los productos derivados de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y Fideicomisarios en Segundo Lugar, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, mismas distribuciones que tendrán la misma naturaleza para todos los

participantes considerando los conceptos de ingreso recibido a través del Fideicomiso, y (4) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes, incidentales o relacionadas a las actividades descritas en los numerales (1) a (4) anteriores (los “Fines del Fideicomiso”).

Inversiones: Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, deberá (i) originar, adquirir, coparticipar o sub-participar en cualquier tipo de financiamiento denominado en Pesos, tratándose de recursos provenientes de Certificados Serie A o Certificados Serie B de cualquier sub-serie, y en Pesos o Dólares, tratándose únicamente de recursos provenientes de Certificados Adicionales, según sea aplicable, otorgado a cualquier sociedad y/o fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualquier tipo de (1) préstamos o valores de deuda garantizados o respaldados con activos o con activos financieros, (2) deuda convertible, (3) deuda ligada al desempeño del deudor o la compra de títulos opcionales (warrants), (4) portafolios de créditos originados por terceros o cualquier entidad de Altum, (5) deuda subordinada, (6) derechos de cobro, obligaciones, o derechos fideicomisarios, o (7) derechos derivados de contratos de arrendamiento y factoraje o descuento de cartera; así como entre otras anexas y conexas, y (ii) adquirir o suscribir cualquier tipo de acciones, acciones preferentes, partes sociales o cualquier otro tipo de instrumento de capital (incluyendo, sin limitar, derechos fideicomisarios y unidades de participación) o equity de cualquier Vehículo de Inversión o a través de alguna estructura de deuda convertible en capital respecto de cualquier Persona constituida o domiciliada en México (en conjunto, las “Inversiones”).

Reinversiones de la Serie A: El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre una Cuenta de Reinversiones de la Serie A, en la cual se recibirán cualesquier montos provenientes de la Cuenta de Distribuciones Serie A. Asimismo, durante el Periodo de Reinversión se depositará en la Cuenta de Reinversiones de la Serie A, en términos de la Proporción de Participación de las Series correspondiente, cualesquier cantidades derivadas de préstamos o financiamientos que contrate el Fiduciario.

Lineamientos de Inversión: El Administrador hará Inversiones con los recursos derivados de la Emisión Inicial de la Serie A y las Emisiones Subsecuentes Serie A, según los Lineamientos de Inversión establecidos en el Contrato de Fideicomiso, buscando que en todo momento, las Inversiones, incluyendo tanto el portafolio de créditos como sus garantías, tengan una adecuada diversificación.

El Plazo de Vigencia de la Emisión de la Series A es de 2,557 (dos mil quinientos cincuenta y siete) días que equivalen aproximadamente a 84 (ochenta y cuatro) meses a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles de la Fecha de Emisión Inicial, que equivalen a aproximadamente a 7 (siete) años a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que, dicho plazo podrá ser extendido por la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Distribuciones: Las distribuciones a los Tenedores de ingresos derivados de desinversiones se realizarán con la periodicidad y en la forma que se describe en el Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otras cosas, por las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o a través de entidades de propósito especial o fideicomisos a los que se refiere en el presente como "Vehículos de Inversión".

Derechos de los Tenedores: Cada Certificado Bursátil otorga los mismos derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en conjunto representen un 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea General de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea General de Tenedores, (ii) solicitar al Representante Común que aplase la asamblea por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea General de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (iii) designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, por cada 10% (diez por ciento) de tenencia; los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, y los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea General de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación.

Efectivo Excedente: A la terminación del Periodo de Inversión correspondiente, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que transfiera el Efectivo Excedente depositado en las Cuentas para Inversiones, si lo hubiere a la Cuenta de Ingresos Serie A o cada Cuenta de Ingresos Serie B, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. A la terminación del Periodo de Reinversión correspondiente, comenzará el Periodo de Desinversión, y el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que transfiera cualesquier Efectivo Excedente depositado en la Cuenta de Reinversiones de la Serie A y en cada Cuenta de Reinversiones de la Serie B, a la Cuenta de Distribuciones Serie A y a la Cuenta de Distribuciones Serie B que corresponda, respectivamente, para que el Fiduciario distribuya dicho Efectivo Excedente a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Fuente de Pago: Las distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles deberán pagarse exclusivamente con los activos del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se dispone en el Contrato de Fideicomiso.

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, Eventos de Incumplimiento: Si un Evento de Incumplimiento tiene lugar, la Asamblea General de Tenedores podrá decidir liquidar o no el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea General de Tenedores decida liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador deberá utilizar sus mejores esfuerzos comercialmente razonables para liquidar todas las Inversiones del Fideicomiso de una manera ordenada. Cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “Evento de Incumplimiento”: (i) que cualquier Inversión no haya sido liquidada o declarada como pérdida a la

Fecha de Vencimiento; (ii) que el Administrador haya sido removido con causa como administrador después de que haya ocurrido un Evento de Remoción del Administrador y no haya sido nombrado un nuevo Administrador al momento de dicha remoción; o (iii) que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra y la solicitud o proceso relacionado no es desechado dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábles a partir de la fecha en que dicha solicitud sea notificada.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se realizarán por transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”)

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común (el “Representante Común”).

Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Objetivos del Administrador

El fin del Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (1) llevar a cabo las gestiones necesarias para la inscripción de Certificados Bursátiles en el RNV y realizar la emisión de los Certificados Bursátiles para su colocación en la Bolsa a través de oferta pública, (2) recibir los recursos derivados de cualquier Emisión Serie A y de cualquier Emisión Serie B de cualquier sub-serie, incluyendo Emisiones Subsecuentes, y aplicar dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al financiamiento de sociedades mexicanas o a la inversión en acciones o partes sociales de sociedades mexicanas, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, incluyendo para pagar los Gastos del Fideicomiso y realizar Inversiones, ya sea directamente o a través Vehículos de Inversión, en los términos del Contrato de Fideicomiso, (3) distribuir los productos derivados de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, mismas distribuciones que tendrán la misma naturaleza para todos los participantes considerando los conceptos de ingreso recibido a través del Fideicomiso, y (4) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes, incidentales o relacionadas a las actividades descritas en los numerales (1) a (4) anteriores (los “Fines del Fideicomiso”).

Inversiones: Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, deberá (i) originar, adquirir, coparticipar o sub-participar en cualquier tipo de financiamiento denominado en Pesos, tratándose de recursos provenientes de Certificados Serie A o Certificados Serie B de cualquier sub-serie, y en Pesos o Dólares, tratándose únicamente de recursos provenientes de Certificados Adicionales, según sea aplicable, otorgado a cualquier sociedad y/o fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualquier tipo de (1) préstamos o valores de deuda garantizados o respaldados con activos o con activos financieros, (2) deuda convertible, (3) deuda ligada al desempeño del deudor o la compra de títulos opcionales

(warrants), (4) portafolios de créditos originados por terceros o cualquier entidad de Altum, (5) deuda subordinada, (6) derechos de cobro, obligaciones, o derechos fideicomisarios, o (7) derechos derivados de contratos de arrendamiento y factoraje o descuento de cartera; así como entre otras anexas y conexas, y (ii) adquirir o suscribir cualquier tipo de acciones, acciones preferentes, partes sociales o cualquier otro tipo de instrumento de capital (incluyendo, sin limitar, derechos fideicomisarios y unidades de participación) o equity de cualquier Vehículo de Inversión o a través de alguna estructura de deuda convertible en capital respecto de cualquier Persona constituida o domiciliada en México (en conjunto, las “Inversiones”).

El Fideicomiso buscará aprovechar la baja penetración del crédito en México y satisfacer las necesidades de fondeo de empresas no financieras e intermediarios financieros no bancarios (IFNBs) y empresas medianas para lograr rendimientos superiores ajustados al riesgo, por medio de realización de las Inversiones.

Objetivo de Inversión

Los recursos de la oferta descrita en el presente Prospecto serán invertidos por el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión, en Inversiones, tal como se describe en el presente Prospecto, y que servirá como fuente de pago para hacer distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

Estrategia de Inversión

El Administrador ha identificado Inversiones potenciales que podrían ofrecer a las Afores, aseguradoras, fondo de pensiones privados, y asesores financieros que representan a family offices e individuos de distintas bancas privadas que puedan participar en ofertas públicas, una mejor diversificación y rentabilidad potencial comparada con las inversiones de deuda tradicionales disponibles en el mercado, las cuales han estado históricamente concentradas en valores o durante con grado de inversión y pocos emisores. El Administrador trabajará para construir y mantener un portafolio diversificado en relación con los riesgos de crédito y mercado que proporcione al mismo tiempo una combinación balanceada de ingresos derivados de pago de intereses y apreciación de capital. Además de cumplir con los Lineamientos de Inversión, el Administrador utilizará los siguientes criterios al otorgar los créditos y en la construcción del portafolio de activos de crédito con el objeto de implementar la estrategia de inversión:

- *Obtención del rendimiento esperado:* El Administrador buscará que sus inversiones tengan una rentabilidad bruta media entre el 14% y el 18% p.a. en MXN. Estos rendimientos se obtendrán de la siguiente manera:
 - *Tasa de interés:* El Administrador ofrece créditos con tasas de interés superiores al 13% anual en MXN, pero en las actuales condiciones de mercado se sitúan normalmente en un rango entre el 14% y el 18%. El Administrador considera que estos niveles de tasas, que son muy elevadas comparadas con otras opciones de inversión comparables disponibles en el mercado de valores, provienen de varias fuentes, entre las que se destacan (a) el premio por iliquidez, y (b) las muy limitadas fuentes de fondeo que tienen las IFNBs y (c) el acceso limitado de empresas medianas a financiamiento, en virtud de que es un mercado desatendido por la banca comercial. Es importante mencionar que las tasas antes mencionadas fluctuarán en función de

la tasa de referencia utilizada (generalmente TIIE a 28 días o TIIE de fondeo compuesta por adelantado). Se debe destacar que la tasa de referencia de Banco de México subió de manera significativa durante el 2022 y la primera mitad del 2023.

- *Otros ingresos que permiten maximizar el rendimiento esperado:* En adición a la tasa de interés, el Administrador procurará maximizar los ingresos del Fideicomiso mediante (a) el cobro de comisiones a los acreditados por apertura, disposición y prepago del crédito, y (b) la obtención de ingresos adicionales provenientes de participación en el resultado de las actividades del acreditado financiadas por el Fideicomiso y que pueden tomar la forma de pagos por “sobretasa”, obtención de títulos opcionales (“warrants”) u otros similares.
- Además de otros ingresos, en los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso está contemplando la posibilidad de poder apalancar con deuda los Vehículos de Inversión o el Fideicomiso desde donde se realicen las Inversiones del Fideicomiso hasta por un 30% (treinta por ciento) de los Activos Totales. El Administrador buscará contratar la deuda a tasas de interés en un rango entre TIIE + 3% y TIIE +3.5% por año (“p.a.”) en MXN con lo cual se generará un rendimiento adicional para las inversiones del Fideicomiso. Al igual que en el punto “Tasa de Interés” anterior, los rangos aquí mostrados pueden fluctuar en función de la tasa de referencia que se utilice.
- *Protección del capital:* El Administrador buscará proteger el capital al hacer las Inversiones y al construir el portafolio a través de:
 - *Prelación de crédito:* El Fideicomiso otorgará créditos que constituyan una obligación de pago directa e incondicional del acreditado, que normalmente no estará subordinada al pago de otros pasivos financieros del acreditado en cuestión. El Fideicomiso también podrá adquirir carteras de créditos o cuentas por cobrar, en cuyo caso el Fideicomiso será el propietario directo y, por lo tanto, tendrá recurso directo contra los deudores correspondientes. El Fideicomiso siempre busca que exista capital invertido por parte del administrador de la cartera. Cabe mencionar que, en muchos casos, las grandes empresas buscan diversificar sus fuentes de financiamiento y, debido a las rígidas condiciones de crédito que presentan los bancos tradicionales, el Fideicomiso podría coinvertir con otras entidades financieras para atender las necesidades de financiamiento de los acreditados de mayor tamaño. Un ejemplo de ello podría ser el financiamiento de empresas que hayan participado en bursatilizaciones en el mercado de deuda. En este tipo de estructuras, podría existir un importante remanente en forma de efectivo o cartera (valor residual), contra el cual el Fideicomiso podría prestar, pero estaría subordinado a los tenedores de los instrumentos objeto de la bursatilización correspondiente.
 - *Garantía y aforo:* Con excepción de los créditos puente permitidos, todos los préstamos del Fideicomiso se estructurarán con garantías y/o colateral. Las garantías podrán constituirse con activos financieros tales como cartera de créditos de los acreditados, cuentas por cobrar, monetización de contratos que a su vez podrán contar con garantías hipotecarias, prendarias, inmobiliarias o personales. En los casos de adquisiciones de carteras de crédito o cuentas por cobrar, el Fideicomiso también procurará tener reservas suficientes para cubrir el importe invertido con el cobro previsto, considerando la tasa de morosidad esperada, la tasa

- de prepago y otros factores relevantes.
- *Diversificación de la garantía:* Considerando los Lineamientos de Inversión respecto a la diversificación de créditos, arrendamientos u otros activos financieros que constituyan las garantías de las Inversiones del Fideicomiso, el Administrador buscará preservar el valor de las garantías y la posibilidad de recuperar las Inversiones en caso de tener que hacer efectiva la garantía correspondiente. El Administrador buscará mantener una dispersión de los activos financieros y otros activos que constituirán las garantías mediante la inclusión de criterios de elegibilidad. Dichos criterios de diversificación también se aplicarán a las carteras de créditos o cuentas por cobrar adquiridas.
 - *Estructuración, fuente alterna de repago y aislamiento de riesgo crediticio de las Sociedades Promovidas:* Todos los créditos otorgados por el Fideicomiso a las empresas se estructurarán con una garantía, un fideicomiso de administración y fuente de pago, una cuenta mandatada o delegada, que a su vez será la titular de los derechos de crédito otorgados en garantía y servirá para concentrar el cobro correspondiente. Estos fideicomisos o cuentas suelen incluir una cascada de pagos que da preferencia en primera prelación de pago al Fideicomiso. Con ello, la garantía y la fuente de pago quedarán aisladas del saldo y del riesgo crediticio del acreditado. Derivado de lo anterior, el Fideicomiso también pretende obtener un mayor control sobre la garantía, durante la vida del préstamo como en el momento de hacer efectiva dicha garantía. El Fideicomiso también buscará inversiones en estructuras en las que las fuentes de pago puedan ser cuentas por cobrar, monetización de contratos, además de la posibilidad de adquirir directamente carteras de préstamos o arrendamientos, y cuentas por cobrar que puedan o no estar respaldadas por otros activos.
 - *Paquete de obligaciones financieras:* En todos los créditos, adicional a la garantía, se mantiene recurso al acreditado. El Administrador realiza un análisis profundo del acreditado, que incluye un análisis del equipo administrativo, su estructura accionaria, situación financiera, modelo de negocio, procesos de crédito y sistemas de gestión de cartera (si aplica), así como aspectos legales, fiscales y laborales, entre otros. Con ello, el Administrador tratará de incluir en la documentación crediticia obligaciones de hacer y no hacer y obligaciones financieras específicas (covenants), que protejan las Inversiones del Fideicomiso frente a un posible deterioro de la calidad crediticia del acreditado.
 - *Protección contra la inflación e incrementos en tasas:* El Administrador buscará otorgar créditos a una tasa nominal fija en MXN, pero que incluyan una cláusula de indexación que permita proteger la inversión del Fideicomiso contra la inflación o incrementos de tasas. La cláusula de indexación permitirá al Fideicomiso elevar la tasa de interés de los créditos, en caso de que las tasas de fondeo de mercado (TIIE a 28 días) incrementen y éstos a su vez afecten el margen financiero o rendimiento del Fideicomiso o en última instancia incrementen el riesgo de incumplimiento del acreditado. Además, la duración promedio de los créditos será de 2 a 3 años, ya que la mayoría de los financiamientos se amortizarán en plazos de entre 3 y 5 años, con lo que se reduce el riesgo de pérdidas por incrementos en las tasas de interés. El Administrador si pudiera originar bajo el mismo mecanismo que en MXN pero utilizando la SOFR como tasa de referencia.
 - *Riesgo cambiario limitado:* Todas las Inversiones originadas por el Fideicomiso que estén denominadas en MXN se mantendrán en esta moneda y se utilizarán para fondear préstamos

cuya fuente de pago es en MXN. Los recursos del Fondo provienen de las aportaciones de capital de inversionistas y estas también se reciben y generan rendimientos y pagos en MXN.

Observaciones y expectativas del Administrador acerca del Entorno Económico en México.

Se espera que durante el tercer trimestre de 2025, la economía mexicana haya mantenido su tendencia de crecimiento marginal.

En materia de precios, la inflación general anual disminuyó de 4.32% a 3.76% entre el segundo y tercer trimestre, impulsada por bienes agropecuarios y mercancías. Banxico prevé que la inflación converja gradualmente hacia la meta de 3% hacia el cuarto trimestre de 2026.

En el frente monetario, el Banco de México ha continuado con su proceso de normalización de la política monetaria, aplicando cuatro recortes consecutivos en 2025. Tras disminuciones en mayo, junio, agosto y septiembre, la tasa de referencia se ubica en 7.50%, acumulando 150 puntos base de recorte desde inicios del año. Estas decisiones reflejan la valoración de un entorno con menores presiones inflacionarias, crecimiento débil y una postura aún restrictiva pero más equilibrada. El tipo de cambio mostró una apreciación moderada, situándose en torno a 18.4 MXN/USD a finales de septiembre, impulsado por entradas de capital y expectativas de continuidad en el ciclo de recortes. Aún así, las primas de riesgo soberano se mantienen elevadas ante la incertidumbre política interna y la volatilidad externa.

El Administrador dará seguimiento puntual a los factores clave que podrían impactar el desempeño del Portafolio y del modelo de negocio, incluyendo la volatilidad cambiaria, la evolución de la política fiscal y monetaria, así como posibles cambios en la política comercial de Estados Unidos.

De cara al cuarto trimestre de 2025, se anticipa un entorno de bajo crecimiento, con el PIB avanzando dentro del rango inferior del pronóstico de Banxico (-0.2% a 1.4%) y una inflación general cercana a 3.8%. La inflación subyacente podría seguir moderándose hacia niveles de 4.0%, mientras que el Banco de México podría considerar uno o dos recortes adicionales a la tasa de referencia antes del cierre del año, para ubicarla alrededor de 7.25%, siempre que las expectativas de inflación continúen ancladas. La actividad económica dependerá en gran medida del comportamiento de la demanda externa y de la reacción del sector manufacturero frente a las tensiones comerciales con Estados Unidos. En este contexto, el Banco Central reafirma su compromiso con la estabilidad de precios y la conducción prudente de la política monetaria ante un entorno externo incierto.

Relación México – EE. UU.

En el contexto de las políticas arancelarias anunciadas en julio, el gobierno de Estados Unidos decidió a principios de agosto otorgar una prórroga de 90 días para la entrada en vigor del arancel general del 30% a las importaciones provenientes de México, con el objetivo de continuar las negociaciones bilaterales. Aunque la medida redujo temporalmente la presión sobre los flujos comerciales, mantuvo la incertidumbre en los

mercados y entre los sectores manufactureros con exposición directa a EE. UU. El aplazamiento también fue interpretado como un gesto político previo al inicio formal del proceso electoral estadounidense, pero sin un compromiso claro de eliminar la amenaza arancelaria.

Tras las acciones emprendidas por la Red de Control de Delitos Financieros (FinCEN) en junio, que identificó a CIBanco, InterCam y Vector como instituciones de “preocupación principal” por presunto lavado de dinero. Posteriormente, el 9 de octubre, la CNBV revocó la licencia de operación de CIBanco, confirmando la gravedad de las observaciones hechas por autoridades estadounidenses y ampliando el escrutinio sobre el sistema financiero mexicano. Estas decisiones evidenciaron el fortalecimiento de la cooperación regulatoria entre ambos países, aunque también generaron inquietud en los mercados respecto al cumplimiento y reputación del sector.

Por otra parte, los indicadores macroeconómicos de Estados Unidos mostraron señales mixtas. El índice de precios al productor (PPI) registró en julio un aumento de 0.9% mensual y 3.3% anual, su mayor incremento en tres años, reflejando presiones inflacionarias en la etapa mayorista. Aun así, el presidente de la Reserva Federal, Jerome Powell, mantuvo el respaldo de su comité para iniciar recortes graduales de tasas durante 2025, aunque reconoció que la senda hacia 2026 es incierta ante el riesgo de inflación persistente.

En el ámbito local, el debate sobre la reforma a la Ley de Amparo añadió un componente de riesgo institucional, al percibirse como una posible limitación a los mecanismos de defensa jurídica de las empresas, elevando la cautela del sector privado hacia el cierre del trimestre.

Efectos del Entorno Económico Actual sobre la Estrategia de Inversión

A pesar de la reciente disminución de las tasas de referencia, lo que ha permitido que se invierta de acuerdo con el pipeline, el Administrador ha fortalecido el monitoreo del portafolio para mitigar riesgos. El Administrador considera que el panorama político podrá añadir volatilidad a las expectativas de crecimiento y requerimientos de financiamiento por parte de empresas en México, pudiendo tener efectos negativos sobre algunas empresas del portafolio actual y sobre la originación.

Observaciones, expectativas y medidas a tomar por el Administrador sobre el plan de negocios.

Un entorno de escasas fuentes de fondeo y necesidades de financiamiento personalizadas para las empresas nos permite tener un mayor acceso a oportunidades de inversión de alta calidad que generen retornos atractivos a un nivel de riesgo adecuado. Aunado a esto, nuestra agilidad operativa nos posiciona como un vehículo más eficiente que la banca tradicional para otorgar ciertos tipos de crédito, considerando además que nuestra estructura de capital de mediano y largo plazo nos permite evitar descalces entre nuestros activos y pasivos, así como bajos niveles de apalancamiento que nos permiten generar rendimientos estables y atractivos con un alto grado de protección de capital para nuestros inversionistas en nuestro espacio senior secured y de fondo diversificado. Habiendo dicho esto, en estos últimos años el Administrador ha observado una creciente competencia de nuevos fondos de deuda privada en el mercado, lo ha impactado el ritmo de

colocación en ciertos nichos. Esta dinámica podría influir en la rentabilidad futura del fondo, requiriendo una estrategia más diferenciada y proactiva para mantener su posicionamiento.

Durante el tercer trimestre del 2025, se mantuvo la estrategia selectiva y al mismo tiempo oportunista, apalancando la experiencia de nuestro equipo de Inversión, así como la disciplina en la estructuración, originación y monitoreo de los créditos para mantener portafolios diversificados, en clientes, sectores y garantías, con bajos niveles de morosidad.

Es importante mencionar, que aún con las gestiones de administración de riesgos del portafolio que realizamos, siempre existe la posibilidad de que cambios macroeconómicos, políticos o sociales tengan un impacto negativo en portafolio y que algunos acreditados no puedan cumplir con sus obligaciones de pago, viéndonos orillados a presentar alternativas de apoyo y/o reestructuras que permitan al Administrador incrementar la posibilidad de proteger el capital de los inversionistas.

Para dar seguimiento a lo anterior, se mantienen las siguientes medidas:

- Cada 15 días se tiene una llamada de Revisión de Riesgos en la que se evalúa el estatus de cada uno de los clientes. En esta llamada participan los *Portfolio Managers*, el responsable de Riesgos y los Asociados. Con base en esta información se genera un reporte de semáforo de riesgos, asignando una clasificación de grado de riesgo (sin observación, revisión continua, en deterioro, alto riesgo) a cada uno de los clientes por factores internos o sectorial.
- Estructuración de Inversiones con lineamientos de garantías y condiciones sólidas y estrictas.
- Se desarrolla un reporte de Mapeo de Riesgos Integral, que, conforme al Manual de Riesgos, nos permite identificar áreas de oportunidad del Fideicomiso y su Vehículo de Inversión, buscando limitar posibles pérdidas.

Por último, la composición de una cartera de empresas de alta calidad, con niveles conservadores de apalancamiento, así como el monitoreo continuo de su desempeño que brinda información temprana y oportuna sobre ciertas tendencias nos permite tomar decisiones informadas, que, junto con la estructuración de garantías sobre flujo de efectivo, ha demostrado ser un modelo de inversión resiliente que nos ha permitido mantener una cartera de inversión con una baja cartera vencida. Todo lo anterior se ve respaldado por la experiencia que tenemos en la administración de activos y en nuestra capacidad para aprovechar oportunidades en distintas circunstancias económicas que generen rendimientos ajustados por riesgo atractivos a lo largo del ciclo económico.

Es importante mencionar que el entorno de tasas de interés elevadas en E.U.A ha comenzado a cambiar debido a que durante septiembre de 2024 la FED redujo en medio punto la tasa de interés tras dos años que las tasas ayudaron a hacer frente a la inflación. La decisión afecta la política monetaria de parte de Banxico y por tanto se ha observado una reducción en las tasas de interés de México, que se espera siga disminuyendo para el 4T25 y continúe hacia el 2026.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativas del fideicomiso [bloque de texto]

Recursos

Los recursos con los que cuenta el Fideicomiso provienen de la Emisión Inicial, la primer Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente, así como del financiamiento que el Fideicomiso pueda contratar a su cargo a través de los Vehículos de Inversión.

Riesgos

Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso, al Administrador, las Inversiones y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgos relacionados con las Inversiones

Las distribuciones a los Tenedores dependerán de los términos de las Inversiones, los cuales no son conocidos, y sus resultados, los cuales son inciertos y cualquier Distribución en relación con los Certificados Bursátiles depende en su totalidad del desempeño del portafolio.

- Disponibilidad de Inversiones Adecuadas para el Fideicomiso
- Las Inversiones podrían no generar rendimientos
- Múltiples factores podrían afectar la capacidad de las Sociedades Promovidas para cumplir con sus obligaciones, y los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer
- Las Inversiones se harán con base en información limitada
- La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada
- El uso del apalancamiento expone al Fideicomiso a riesgos adicionales
- Invertir en un número limitado de Inversiones sujetará al Fideicomiso a riesgo de concentración
- Algunas Inversiones estarán expuestas a fluctuaciones en las tasas de interés y otros riesgos de mercado
- El portafolio del Fideicomiso podría estar sujeto a riesgos de prepagos
- La valuación de las Inversiones puede ser difícil
- Aun si el Administrador identifica Inversiones adecuadas para el Fideicomiso, no hay garantía de que dichas Inversiones lograrán ejecutarse satisfactoriamente

- El Fiduciario podría llevar a cabo las Inversiones a través de Vehículos de Inversión que no cuentan con el gobierno corporativo de una Sociedad Anónima Bursátil
- El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en deuda convertible, deuda subordinada, y derechos que no cuenten con calificación crediticia o grado de inversión
- El Fideicomiso podrá coinvertir con terceros

Riesgos relacionados con las Sociedades Promovidas

- Inversiones en el capital de Sociedades Promovidas
- Las Sociedades Promovidas están expuestas a riesgos económicos y sectoriales
- Las Sociedades Promovidas están expuestas a los riesgos derivados de las condiciones del sector al que pertenezcan
- Entorno actual de las empresas medianas no financieras e intermediarios financieros no bancarios (IFNBs)
- La Inversión en capital en Sociedades Promovidas tiene liquidez limitada
- Participación minoritaria en el capital social de las Sociedades Promovidas
- Gobierno corporativo limitado en algunas de las Sociedades Promovidas
- Auditorías limitadas en Sociedades Promovidas

Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión

- Ningún experto independiente del Administrador revisará que las Inversiones cumplan con los Lineamientos de Inversión
- Incumplimiento a los Lineamientos de Inversión con posterioridad a la realización de la Inversión podría afectar adversamente a los Tenedores
- El portafolio del Fideicomiso podría estar sujeto a riesgos de prepago
- Las Inversiones con garantía real podrían verse afectadas por la disminución en el valor de dicha garantía o cualquier evento que pudiera afectarla
- Otras deudas de los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia con respecto a la deuda del Fideicomiso

Riesgos relacionados con la Administración del Fideicomiso

- Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso estará principalmente a cargo del Administrador
- Incumplimiento a los Lineamientos de Inversión con posterioridad a la realización de la Inversión, podría afectar adversamente a los Tenedores
- Los Vehículos de Inversión del Fideicomiso podrían estar sujetos a riesgos de prepago
- Las Inversiones con garantía real podrían verse afectadas por la disminución en el valor de dicha garantía o cualquier evento que pudiera afectarla

- Otras deudas de los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia con respecto a la deuda del Fideicomiso

Riesgos relacionados con la Administración del Fideicomiso

- Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso estará principalmente a cargo del Administrador
- La generación de oportunidades de Inversión es incierta
- Las operaciones con Altum pueden llegar a generar conflictos de interés
- El Administrador podrá administrar otros fondos
- No hay certeza de que el desempeño del Fideicomiso será similar a otros fondos administrados por LG&A
- Pudiera ser difícil sustituir al Administrador lo que a su vez podría tener un impacto adverso en los intereses de los Tenedores
- Remoción o renuncia del Administrador
- Dependemos de los Miembros del Equipo de Administración
- El Administrador puede tener un incentivo de no llevar a cabo una desinversión
- Ausencia de Recursos en contra del Administrador
- No existen criterios o lineamientos en la selección de Personas a las que el Administrador pueda ceder o delegar sus derechos u obligaciones.
- El Administrador tiene la facultad de girar instrucciones para la realización de transferencias entre las Cuentas del Fideicomiso.
- Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, autorizan e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a delegar la administración del Patrimonio del Fideicomiso al Administrador
- La implementación de las Inversiones podría retrasarse
- El Incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir distribuciones.
- Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información.

Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios

- Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no son valores adecuados para todo tipo de inversionistas
- Los montos a ser distribuidos bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios son inciertos y no hay garantía en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad a los Tenedores
- No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses, y todas las distribuciones que se hagan a los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso
- El rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones
- El mercado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede ser limitado o no desarrollarse
- La Transferencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está sujeta a ciertas restricciones y existe un mercado secundario limitado

- Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no tienen una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada
- Independencia de la Emisión de Certificados Bursátiles respecto a los Vehículos Paralelos
- Derechos de los Tenedores de Certificados Adicionales
- **Cambios en la Estructura del Administrador**
 - ursos derivados de Certificados Adicionales y sus Distribuciones
 - Los Gastos de Emisión son con cargo al Patrimonio del Fideicomiso
 - Dilución de la Proporción de Participación de los Tenedores de Certificados Serie A
 - Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales denominadas en dólares, los Tenedores deberán contar con medios (incluyendo cuentas que permitan pagar o recibir Dólares) para adquirir los Certificados Bursátiles y recibir pagos en moneda extranjera.
 - Respecto de emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales denominadas en dólares, los montos a ser distribuidos podrán ser precisamente en Dólares, por lo que los Tenedores podrían recibir Dólares y serán responsables de cualquier conversión de dichos Dólares, lo que podría representar un riesgo para los mismos.

Riesgos relacionados con la estructura del Fideicomiso

- El Fideicomiso cuenta con un breve historial operativo.
- Funcionamiento del Fideicomiso
- El Patrimonio del Fideicomiso podría utilizarse para pagar indemnizaciones
- La liquidación del Patrimonio del Fideicomiso después de que tenga lugar un Evento de Incumplimiento podría ser difícil y los derechos de los acreedores y contrapartes de derivados tendrán prioridad respecto de los derechos de los Tenedores
- El Patrimonio del Fideicomiso puede estar expuesto a reclamos de terceros con los que el Fiduciario celebre operaciones relacionadas con las Inversiones
- Si el Fideicomiso es considerado un fideicomiso con actividades empresariales, podría ser sujeto de concurso mercantil
- Las distribuciones pagaderas a los Tenedores están subordinadas a los gastos directos del Fideicomiso y al pago de sus acreedores
- Responsabilidad limitada
- Juicios y Litigios
- Imprevisión de Conflictos de Interés de los Tenedores e Incumplimiento con Deber de Abstención
- Atribuciones de Verificación del Representante Común son a través de la Información que le sea proporcionada.
- Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.
- Incumplimiento con la obligación de inscribir el Contrato de Fideicomiso en el RUG

Riesgos relacionados con temas fiscales

- Consideraciones fiscales mexicanas
- El régimen fiscal del Fideicomiso o la interpretación del mismo podrían ser modificados y dichas modificaciones podrían tener un impacto negativo sobre los Tenedores de los Certificados Bursátiles
- Ciertos tipos de Tenedores serán sujetos de retenciones en relación con las distribuciones que realicemos y las ganancias que obtengan de la venta de nuestros Certificados Bursátiles
- El régimen fiscal aplicable a fideicomisos transparentes y la interpretación administrativa de los mismos está evolucionando
- Régimen fiscal aplicable a los Tenedores puede diferir del análisis fiscal descrito en el Prospecto
- Impuesto al Valor Agregado
- Las Sociedades Promovidas están expuestas a riesgos de cambios de régimen fiscal
- Los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos de cambios de régimen fiscal

Riesgos relacionados con el mecanismo de Llamadas de Capital

Aquellos Certificados respecto de los cuales se incumpla con cualquier Llamada de Capital serán diluidos en beneficio de los Tenedores que sí acudan a las mismas

El incumplimiento por parte de los Tenedores Registrados en acudir a las Llamadas de Capital puede limitar la capacidad del Fideicomiso de hacer Inversiones

Riesgos relacionados con México**Crecimiento Económico**

- De acuerdo con la encuesta sobre expectativas económicas por especialistas en economía del sector privado, septiembre 2025, publicada por Banco de México, se prevé que el clima de negocios del país permanezca igual para los próximos 6 meses. De acuerdo con la Encuesta de expectativas de Citi México, acerca del crecimiento del país, las estimaciones indican un crecimiento del 0.5% en 2025 y una ligera aceleración hasta alcanzar el 1.3% en el 2026.
- La encuesta de Banco de México sobre Expectativas de la Tasa de Fondeo Interbancario, se anticipa recortes adicionales en tasas durante el año, colocando a la TIIE de Fondeo alrededor del 7.0% al cierre del 2025 e incluso llegar a niveles alrededor del 6.5% para 2026.

Dependencia del Comercio con EE.UU.

- En 2023, México superó a China como principal socio comercial de EE.UU., lo que aumenta la exposición e incertidumbre respecto a las políticas que tenga este país.
- Existe un riesgo significativo de que se implementen aranceles más altos a productos fabricados en México, afectando el sector exportador.

Riesgos Geopolíticos

- Los cambios en el entorno geopolítico generan incertidumbre sobre acuerdos claves para el desarrollo económico de México, así como la economía y el comercio global.

Cambios Regulatorios y Reformas Legislativas

- Reformas en leyes y regulaciones gubernamentales en México podrían impactar negativamente el desempeño del Fideicomiso.
- La nueva Reforma Judicial, aprobada en septiembre de 2024, junto con sus leyes secundarias, podrían modificar el entorno jurídico y regulatorio, afectando la seguridad legal para las inversiones dentro del país.

Riesgos en el Entorno de Inversión

- Invertir en México conlleva riesgos asociados a la incertidumbre política, regulatoria y económica.
- Los acontecimientos internacionales también pueden repercutir en la economía mexicana, afectando la estabilidad financiera y operativa del Fideicomiso y de las Sociedades Promovidas.

Impacto Macroeconómico en el Desempeño del Portafolio

- Los indicadores macroeconómicos en México pueden influir en el desempeño del portafolio de inversión.
- Altos niveles de inflación pueden generar aumentos en las tasas de interés, afectando el costo del crédito y las estrategias financieras.
- Altas tasas de interés incrementarían los costos de financiamiento, mientras que una baja en la tasa de referencia disminuiría los ingresos por intereses de las inversiones.

Inflación y Política Monetaria

- La inflación elevada podría impactar negativamente las operaciones del Fideicomiso y reducir el poder adquisitivo.
- Las políticas monetarias restrictivas para controlar la inflación pueden desacelerar el crecimiento económico.

Riesgos Políticos y Sociales

- Acontecimientos políticos y sociales pueden afectar negativamente el entorno de negocios, incrementando la incertidumbre y la volatilidad del mercado.

- En las elecciones del 2 de junio de 2024, el partido gobernante y sus aliados obtuvieron la **presidencia y una mayoría calificada en ambas cámaras legislativas**, lo que podría facilitar la aprobación de reformas con impactos significativos en el sector económico y financiero.

Déficit Fiscal y Presión sobre las Finanzas Públicas

- Se espera que México cierre 2025 con un déficit fiscal del 3.9% del Producto Interno Bruto (PIB), según lo proyectado por el gobierno. Este porcentaje representa una reducción desde el 5.9% del PIB que se registró en el año anterior, 2024. A pesar de la mejora esperada, estos niveles de déficit limitan la capacidad del gobierno para responder a crisis económicas futuras, lo cual podría incrementar la dependencia del financiamiento externo y aumentar la percepción de riesgo sobre la estabilidad económica.
- Adicionalmente, de acuerdo con el Comunicado No. 48 de Hacienda, finanzas públicas y deuda pública a agosto, la deuda neta del gobierno federal ascendió a 44.2% del PIB. Sin embargo, el Saldo Histórico de los Requerimientos Financieros del Sector Público (SHRFSP) se situó en 49.5% del PIB, menor al 51.3% al cierre de 2024, mientras que la deuda neta del Sector Público Federal fue de 50.2% del PIB.

Volatilidad Cambiaria y Depreciación del Peso

- Al cierre del tercer trimestre de 2025, el tipo de cambio interbancario se situó en torno a 18.3 a 18.9 pesos por dólar, reflejando una relativa estabilidad (en comparación con años anteriores) pero con presiones derivadas de la política monetaria internacional y la demanda externa.

Relaciones más Significativas

En cuanto a las relaciones más significativas del Fideicomiso está la que se tiene con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, la BIVA, la CNBV, las instituciones financieras que financian con deuda el vehículo de inversión y cualquier autoridad competente, el Auditor, el Valuador Independiente, los Proveedores de Precios, así como los accionistas y funcionarios de las Empresas Promovidas.

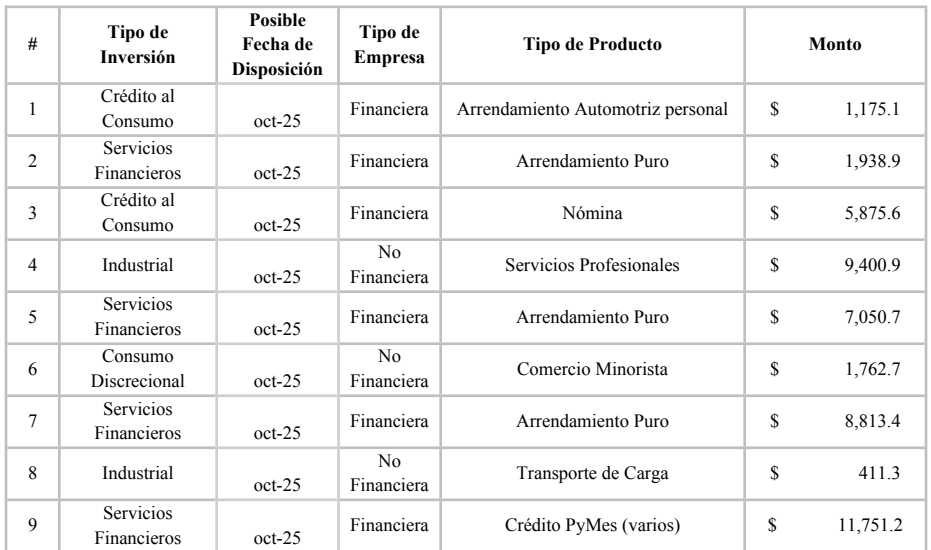
Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

ALTUM 24: Inversiones por Tipo de Empresa y como Porcentaje del Monto Máximo de la Emisión

Se presenta el detalle del portafolio del Vehículo de Inversión por Tipo de Empresa y como Porcentaje del Monto Máximo de la inversión el Acreditado con mayor Inversión representa 3.58% del Monto Máximo de la Emisión.

ALTUM 24: Inversiones Potenciales

25 de 429



10	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,350.2
11	Crédito al Consumo	oct-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
12	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,350.2
13	Consumo Básico	nov-25	No Financiera	Productos de cuidado personal	\$ 2,350.2
14	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Microcrédito Individual	\$ 5,288.0
15	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Nómina	\$ 5,875.6
16	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 8,813.4
17	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
18	Tecnologías de Información	nov-25	No Financiera	Software de Sistemas	\$ 7,050.7
19	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 4,112.9
20	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
21	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 5,875.6
22	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
23	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
24	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 2,350.2
25	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Arrendamiento Automotriz personal	\$ 2,585.3
26	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 3,936.6
27	Consumo Básico	dic-25	No Financiera	Productos de cuidado personal	\$ 7,050.7
28	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Microcrédito Individual	\$ 11,751.2
29	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Arrendamiento Automotriz personal	\$ 2,702.8
30	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Nómina	\$ 5,875.6
31	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 8,813.4
32	Consumo Básico	dic-25	No Financiera	Venta de Alimentos y Productos de Primera Necesidad	\$ 23,502.3
33	Industrial	dic-25	No Financiera	Servicios Profesionales	\$ 2,350.2
34	Energía	dic-25	No Financiera	Equipos y Servicios de Energía	\$ 12,808.8
35	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 11,751.2
36	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 3,525.3
37	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
38	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 1,762.7
39	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
40	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 5,875.6
41	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
42	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 1,762.7
43	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 5,875.6
Total					\$ 222,978.1

*Montos en miles de pesos. Se tomaron en cuenta los prospectos que están en el pipeline de octubre a diciembre de 2025, en estatus de *Due Diligence* o más avanzados. El monto refleja la proporción que le corresponde a ALTUM 24 de acuerdo con su participación en el Vehículo de Inversión

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Tasa Interna de Retorno y Rendimientos

El Administrador calcula una tasa de retorno mensual sobre las inversiones vigentes y una tasa interna de retorno sobre la proyección de las inversiones. De esta manera, se asegura que dichas inversiones se encuentran dentro de los rangos necesarios para lograr los rendimientos esperados que se mencionan a continuación:

El Administrador buscará que sus Inversiones tengan rendimientos brutos promedio entre 16% (dieciséis por ciento) y 20% (veinte por ciento) por año (“p.a.”) en Pesos.

Seguimiento

Los principales factores que se monitorean de los acreditados son (i) el cumplimiento del colateral o garantía con los criterios de elegibilidad, (ii) requerimientos de aforo; y (iii) los estados financieros del acreditado para comprobar que estén en cumplimiento con las obligaciones de hacer y no hacer y obligaciones financieras (covenants) estipuladas.

El Administrador, sin excepción, les solicitará a los acreditados estados financieros trimestrales, estados financieros anuales auditados, reportes semanales o mensuales de la situación del colateral, ente otros reportes y /o documentación. Asimismo, en la mayoría de los casos se solicitará certificados de cumplimiento y comprobantes de pago de Impuestos, etc.

Dependiendo del tipo de colateral o garantía, el Administrador evaluará, ya sea semanal o mensualmente el aforo y, en caso de que no cumpla con el aforo mínimo descrito en los Lineamientos de Inversión, se pedirá al acreditado colateral adicional, efectivo o el prepago del crédito.

Los estados financieros se revisan para comprobar si el acreditado está en cumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer y obligaciones financieras (*covenants*), tales como apalancamiento y cobertura de intereses, entre otras razones financieras.

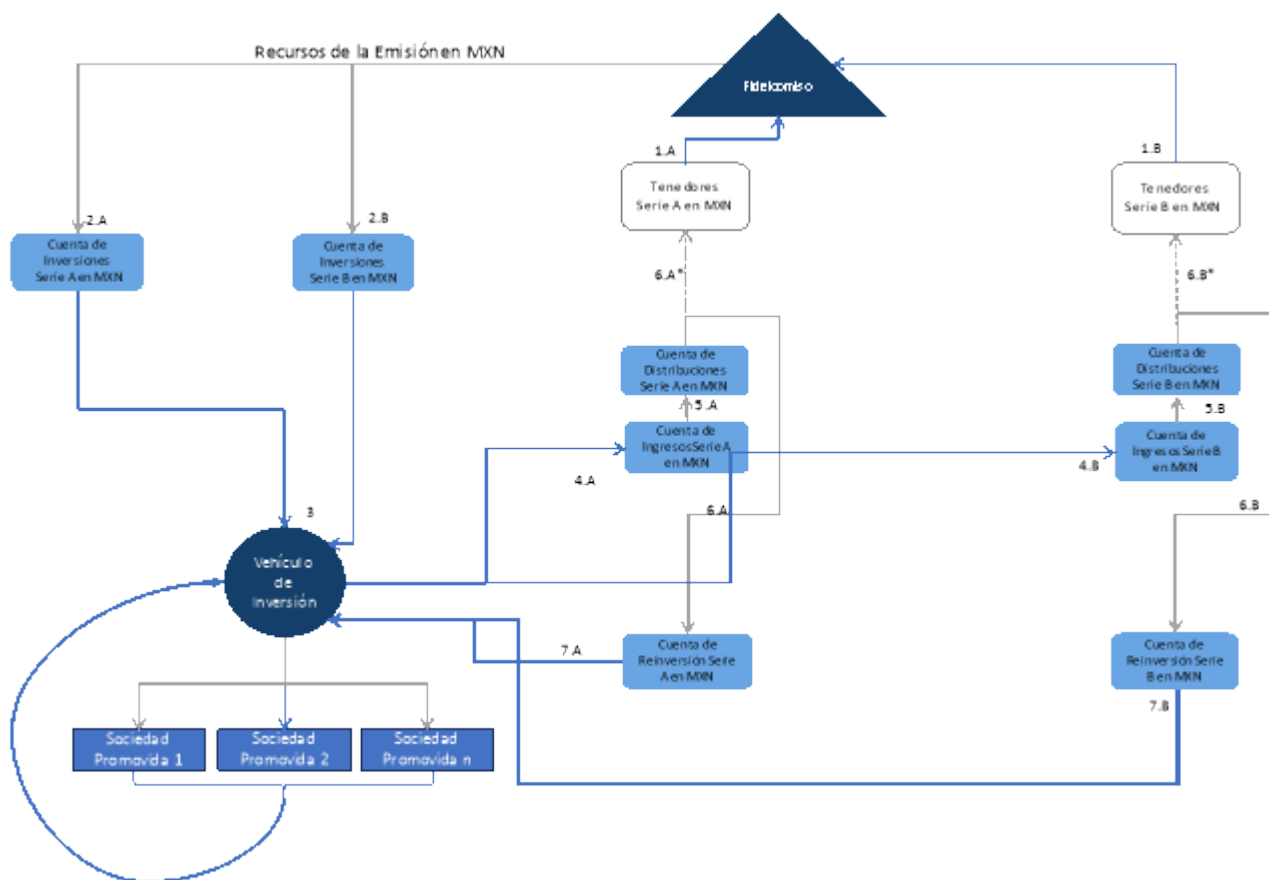
Se mantienen controles de los puntos anteriores a través de los siguientes documentos:

- Reporte del saldo portafolio, por segmento, acreditado, con toda la información de cada crédito;
- Estado de la cartera por acreditado, línea dispuesta, saldo insoluto, pagos vencidos, etc.
- Reporte de movimientos del portafolio de crédito, por segmento, acreditado, y con su historial; y
- Seguimiento a las garantías para que cumplan con el aforo mínimo establecido con los criterios de elegibilidad

Es importante mencionar que muchos de estos reportes se generan a través de nuestros sistemas de administración de la cartera (SAP) y de seguimiento de las garantías (Julieta).

Descripción y Explicación Esquemática de la Operación

A continuación, se muestra un diagrama explicando de manera esquemática la operación del fondo:



1. Los Recursos de la Emisión serán depositados al Fideicomiso en MXN de la Serie correspondiente por parte de los Tenedores.
2. Los recursos ingresarán a la Cuenta de Inversiones de la Serie correspondiente en MXN.
3. Los recursos se concentrarán en el Vehículo de Inversión en Serie correspondiente para ser invertido en Sociedades Promovidas.

4. Los recursos obtenidos por las Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión serán depositados en la Cuenta de Ingresos de la Serie correspondiente en la que se hayan realizado las inversiones.

5. La Serie correspondiente realizará distribuciones trimestrales, los recursos serán concentrados en la Cuenta de Distribución de la Serie correspondiente.

6.El Administrador, de acuerdo con el periodo de Reinversión establecido en el Contrato de Fideicomiso, destinará los recursos a la cuenta de Reinversión.

*A discreción del Administrador se realizarán distribuciones trimestrales, equivalentes a los Rendimientos Preferentes, a los Tenedores de la Serie correspondientes

7. Los recursos de la Cuenta de Reinversión podrán ser invertidos nuevamente en Sociedades Promovidas directamente o a través de Vehículos de Inversión

Partes del Fideicomiso:

Fideicomitente:	Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o quien lo sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C. y Legorreta, Gómez y Asociados, S. de R.L. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o quien lo sustituya en sus funciones como representante común.
Administrador:	Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C.,o quien lo sustituya en sus funciones como administrador.

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del presente Contrato, el patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) los recursos en numerario derivados de la Emisión Inicial de Certificados Serie A y Emisión Inicial de Certificados Serie B;
- (iii) los recursos en numerario que deriven de Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie A y Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B;
- (iv) los recursos en numerario que deriven del ejercicio de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B, que en su caso ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A;

- (v)cualesquiera acciones, acciones preferentes, partes sociales, unidades de participación, o derechos fideicomisarios o participaciones de capital sobre Vehículos de Inversión o directamente sobre Sociedades Promovidas, que sean suscritos, adquiridos, incorporados o de los cuales sea titular el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Contrato, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- (vi)cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión o directamente a cualquier Sociedad Promovida, conforme a lo establecido en el presente Contrato, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía, intereses y comisiones relacionado con los mismos);
- (vii)cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión o las Sociedades Promovidas;
- (viii)cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato, o derivados de una desinversión de las mismas, incluyendo Inversiones adquiridas por el Fiduciario de cualquier entidad de Altum;
- (ix)todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (x)los Compromisos Restantes de los Tenedores;
- (xi)en su caso, los recursos provenientes de las operaciones derivadas que celebre el Fiduciario en los términos de este Contrato;
- (xii)todas y cualquier cantidad derivada de una inversión, incluyendo rendimientos, de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Permitidas.
- (xiii)todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el presente Contrato; y
- (xiv)todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la presente Cláusula, que actualmente o en el futuro el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el presente Contrato o cualquier otro Documento de la Emisión.

El patrimonio del Fideicomiso al 3T25 es equivalente a \$410,784.4 (miles de pesos) y se desglosa de la siguiente manera:

3T25	Serie A	Total
Valor Emisión Inicial	103,428,200	103,428,200
Llamadas de Capital Subsecuentes	309,779,475	309,779,475
Gastos de Emisión	(8,141,585)	(8,141,585)
Recursos para Actividades de Inversión	(172,391,996)	(172,391,996)
Distribución a Tenedores	(15,058,004)	(15,058,004)

Resultados de Ejercicios Anteriores	(1,525,390)	(1,525,390)
Otro Resultado Integral	0	0
Reserva Legal	0	0
Patrimonio Parte No Controladora	0	0
Saldo Inicial	216,090,700	216,090,700
Estado de Resultados		
Ingresos por Intereses	971,143	971,143
Estimacion por Riesgos Crediticios	0	0
Impuestos no acreditables	(304,642)	(304,642)
Comisión por Administración	0	0
Otros Gastos	(1,657,321)	(1,657,321)
Impuesto a la Utilidad	0	0
Subtotal	(990,819)	(990,819)
Saldo Final	215,099,881	215,099,881
Recursos para Actividades de Inversión	172,391,996	172,391,996
Cambio en valor razonable	23,292,507	23,292,507
Valor razonable de las Inversiones	195,684,503	195,684,503
Patrimonio del Fideicomiso	\$410,784,384	\$410,784,384

(cifras en pesos)

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al cierre de septiembre de 2025

Efectivo y equivalentes de efectivo	215,099.9

Cifras en miles de pesos

Inversiones Permitidas

Cuenta	Instrumento	Saldo Promedio al 3T25	Tasas de Interés Promedio al 3T25
Promedio de todas las cuentas	Valores Gubernamentales	47,759.3	7.0%

Cifras en miles de pesos

Detalle del Portafolio del Vehículo de Inversión:

A continuación, se muestra la tabla con más detalle del portafolio del Vehículo de Inversión. La participación de ALTUM 24 al cierre de septiembre del 2025 corresponde al 10.4921% equivalente a \$195,685 miles de pesos:

#	Tipo de Empresa	Tipo de Empresa	Tipo de Inversión	Tipo de Producto	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	% al 3T25	Rendimiento Objetivo (Bruto)	Aforo	Saldo 3T25
1	ENF 2	No Financiero	Consumo Discrecional	Componentes de Automóviles	17-feb-22	31-ene-26	0.36%	22.04%	2.70x	769
2	EF 1	Financiero	Servicios Financieros	Financiamiento Hipotecario	30-jun-22	30-jun-26	0.12%	23.21%	2.00x	262
3	EF 2	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	08-mar-23	30-jun-28	2.18%	19.73%	8.34x	4,645
4	ENF 23	No Financiero	Servicios de Utilidad Pública	Electricidad Renovable	29-mar-23	#####	1.83%	17.34%	1.81x	3,901
5	EF 14	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	#####	#####	1.06%	18.41%	1.28x	2,248
6	ENF 7	No Financiero	Tecnologías de Información	Consultoría de TI & Otros Servicios	28-jun-23	31-mar-29	2.81%	19.34%	2.39x	5,986
7	EF 15	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	05-jun-23	29-feb-28	1.07%	23.11%	1.51x	2,278
8	EF 16	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	25-ago-23	31-ago-29	2.98%	19.45%	1.37x	6,342
9	EF 18	Financiero	Crédito al Consumo	Consumo (varios)	19-oct-23	12-abr-28	6.56%	15.69%	17.91x	13,959
10	EF 17	Financiero	Crédito al Consumo	Arrendamiento Automotriz personal	25-sep-23	31-dic-29	4.58%	17.57%	1.34x	9,748
11	EF 19	Financiero	Servicios Financieros	Financiamiento Hipotecario	22-dic-23	31-dic-29	4.54%	21.04%	1.68x	9,661
12	ENF 11	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Servicios Inmobiliarios	08-ene-24	31-mar-28	1.94%	20.49%	2.30x	4,130
13	EF 6	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	24-abr-24	31-jul-27	3.07%	18.01%	3.16x	6,531
14	EF 20	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	19-mar-24	31-oct-28	2.06%	20.95%	1.44x	4,393
15	EF 8	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	03-abr-24	31-ene-29	4.82%	17.79%	1.43x	10,252
16	EF 3	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	#####	31-dic-28	8.71%	18.95%	1.25x	18,537
17	ENF 15	No Financiero	Materiales	Contenedores y Embalaje Metálicos y Plásticos	26-jun-24	31-dic-28	1.48%	18.80%	3.76x	3,144
18	ENF 13	No Financiero	Consumo Discrecional	Hoteles, Restaurantes y Recreación	#####	31-dic-29	1.42%	18.20%	3.54x	3,016
19	EF 21	Financiero	Servicios Financieros	Microcrédito Grupal	25-jun-24	#####	1.38%	21.54%	1.91x	2,938
20	ENF 14	No Financiero	Consumo Discrecional	Bienes de Uso Doméstico Duradero	10-jun-24	#####	0.24%	0.00%	0.00x	521
21	ENF 16	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Desarrollo de Bienes Raíces	27-jun-24	#####	5.68%	0.00%	1.83x	12,088
22	ENF 17	No Financiero	Consumo Discrecional	Servicios Educativos	30-jul-24	31-dic-28	0.85%	28.37%	3.32x	1,809
23	EF 13	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	13-nov-24	#####	1.10%	16.63%	1.23x	2,332

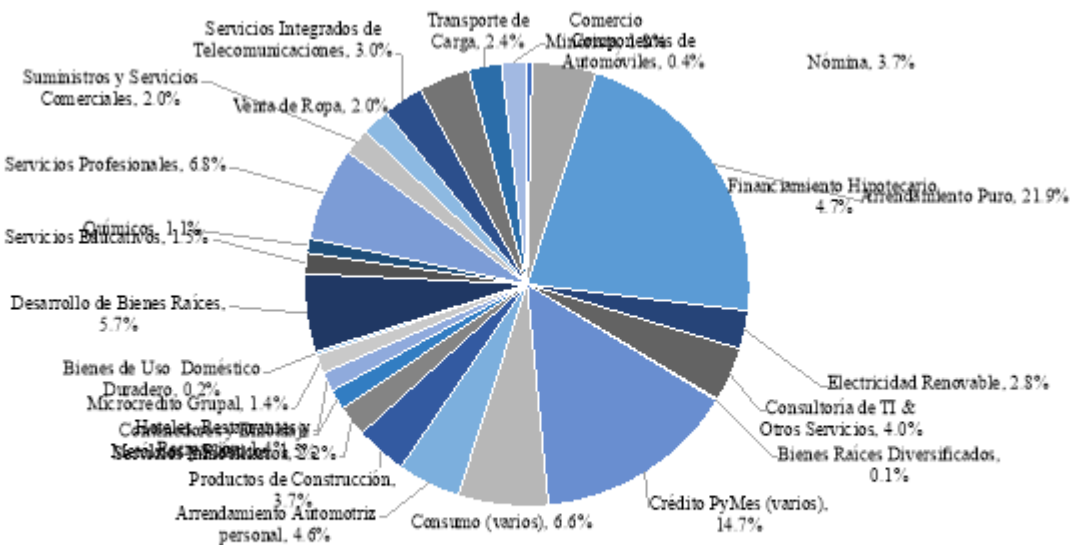
24	ENF 18	No Financiero	Materiales	Químicos	19-ago-24	31-mar-28	1.06%	23.11%	1.38x	2,264
25	ENF 24	No Financiero	Servicios de Utilidad Pública	Electricidad Renovable	03-sep-24	31-mar-29	0.97%	21.73%	1.81x	2,060
26	EF 7	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	23-dic-24	31-dic-28	1.89%	19.82%	1.30x	4,013
27	ENF 20	No Financiero	Industrial	Servicios Profesionales	21-feb-25	28-feb-30	2.22%	18.52%	11.99x	4,721
28	ENF 21	No Financiero	Industrial	Suministros y Servicios Comerciales	20-mar-25	31-mar-30	1.97%	17.15%	1.52x	4,197
29	ENF 25	No Financiero	Consumo Discrecional	Venta de Ropa	10-abr-25	31-mar-29	2.00%	16.46%	1.00x	4,249
30	ENF 6	No Financiero	Tecnologías de Información	Consultoría de TI & Otros Servicios	04-abr-25	31-dic-28	1.15%	17.68%	1.80x	2,448
31	ENF 26	No Financiero	Servicios de Comunicación	Servicios Integrados de Telecomunicaciones	29-abr-25	30-abr-30	1.64%	16.58%	1.54x	3,483
32	ENF 27	No Financiero	Servicios de Comunicación	Servicios Integrados de Telecomunicaciones	29-abr-25	30-abr-30	1.32%	16.09%	1.54x	2,812
33	EF 22	Financiero	Crédito al Consumo	Nómina	#####	30-abr-29	0.89%	22.15%	1.51x	1,885
34	ENF 10	No Financiero	Industrial	Transporte de Carga	#####	31-dic-27	2.41%	22.00%	2.98x	5,117
35	ENF 12	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Bienes Raíces Diversificados	#####	31-dic-25	0.12%	19.72%	2.62x	253
36	ENF 1	No Financiero	Consumo Discrecional	Comercio Minorista	30-jun-25	30-jun-29	1.85%	16.79%	2.07x	3,935
37	ENF 28	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Servicios Inmobiliarios	03-jul-25	30-jun-27	0.30%	20.21%	1.20x	630
38	ENF 3	No Financiero	Consumo Discrecional	Servicios Educativos	17-jul-25	30-jun-30	0.64%	18.04%	4.65x	1,364
39	EF 11	Financiero	Crédito al Consumo	Nómina	29-ene-24	31-mar-29	2.83%	19.68%	1.38x	6,022
40	EF 24	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	01-sep-25	30-nov-28	0.95%	16.81%	1.45x	2,020
41	EF 25	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	10-sep-25	31-ago-28	0.74%	18.17%	1.40x	1,574
42	ENF 29	No Financiero	Industrial	Servicios Profesionales	29-sep-25	30-sep-30	2.24%	16.93%	1.50x	4,774
43	ENF 30	No Financiero	Industrial	Servicios Profesionales	29-sep-25	30-sep-30	2.33%	16.93%	1.20x	4,958
44	EF 26	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	29-sep-25	31-dic-28	5.92%	16.80%	1.45x	12,591
45	ENF 9	No Financiero	Industrial	Productos de Construcción	24-oct-23	31-mar-30	3.71%	16.38%	1.20x	7,888

Total**100.00%****17.42%****3.16x****212,746**

*La diferencia entre el valor de la participación de ALTUM24 en el fideicomiso y el valor del Portafolio se debe al apalancamiento que se tiene en el vehículo de inversión

El portafolio excluye la inversión en ALTUMCK-19, la cual se espera concluya en enero de 2026.

Distribución del portafolio del Vehículo de Inversión por Tipo de Producto se muestra a continuación:



A continuación, se presenta la variación de saldos del portafolio del Vehículo de Inversión:

#	Tipo de Empresa	Tipo de Empresa	Tipo de Inversión	Tipo de Producto	Fecha de Inversión	Saldo 2T25	Saldo 3T25	Saldo 2T25	Saldo 3T25	Incremento/ (Amortización)
1	ENF 2	No Financiero	Consumo Discrecional	Componentes de Automóviles	17-feb-22	1,210	769	0.7%	0.4%	(441)
2	EF 2	Financiero	Crédito al Consumo	Arrendamiento Automotriz personal	24-feb-21	521	262	0.3%	0.1%	(259)
3	EF 2	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	08-mar-23	938	935	0.5%	0.4%	(3)
4	ENF 23	No Financiero	Servicios de Utilidad Pública	Electricidad Renovable	29-mar-23	926	2,681	0.5%	1.3%	1,755
5	EF 14	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	20-may-23	1,156	2,248	0.6%	1.1%	1,093
6	ENF 7	No Financiero	Tecnologías de Información	Consultoría de TI & Otros Servicios	28-jun-23	2,740	5,986	1.5%	2.8%	3,246
7	EF 7	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	09-sep-21	2,569	708	1.4%	0.3%	(1,861)
8	EF 16	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	25-ago-23	6,275	797	3.4%	0.4%	(5,478)

9	EF 18	Financiero	Crédito al Consumo	Consumo (varios)	19-oct-23	864	581	0.5%	0.3%	(282)
10	EF 17	Financiero	Crédito al Consumo	Arrendamiento Automotriz personal	25-sep-23	169	3,453	0.1%	1.6%	3,283
11	EF 19	Financiero	Servicios Financieros	Financiamiento Hipotecario	22-dic-23	895	4,544	0.5%	2.1%	3,649
12	ENF 11	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Servicios Inmobiliarios	08-ene-24	1,516	117	0.8%	0.1%	(1,398)
13	EF 9	Financiero	Crédito al Consumo	Arrendamiento Automotriz personal	09-ago-22	3,811	2,597	2.1%	1.2%	(1,215)
14	EF 20	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	19-mar-24	9,110	2,253	5.0%	1.1%	(6,856)
15	ENF 23	No Financiero	Servicios de Utilidad Pública	Electricidad Renovable	29-mar-23	5,160	1,219	2.8%	0.6%	(3,940)
16	EF 8	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	03-abr-24	207	2,758	0.1%	1.3%	2,550
17	EF 3	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	27-may-24	5,096	12,766	2.8%	6.0%	7,670
18	EF 2	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	18-jun-24	2,932	3,710	1.6%	1.7%	778
19	EF 15	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	24-jun-24	2,559	1,571	1.4%	0.7%	(988)
20	ENF 15	No Financiero	Materiales	Contenedores y Embalaje Metálicos y Plásticos	26-jun-24	1,276	3,144	0.7%	1.5%	1,868
21	ENF 13	No Financiero	Consumo Discrecional	Hoteles, Restaurantes y Recreacion	29-may-24	3,068	291	1.7%	0.1%	(2,777)
22	ENF 13	No Financiero	Consumo Discrecional	Hoteles, Restaurantes y Recreacion	29-may-24	13,996	2,725	7.7%	1.3%	(11,271)
23	EF 21	Financiero	Servicios Financieros	Microcredito Grupal	25-jun-24	4,021	2,938	2.2%	1.4%	(1,083)
24	EF 13	No Financiero	Tecnologías de Información	Software de Sistemas	30-mar-23	1,738	521	1.0%	0.2%	(1,217)
25	ENF 16	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Desarrollo de Bienes Raíces	27-jun-24	3,329	12,088	1.8%	5.7%	8,759
26	ENF 17	No Financiero	Consumo Discrecional	Servicios Educativos	30-jul-24	306	1,809	0.2%	0.9%	1,503
27	EF 13	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	13-nov-24	2,864	2,332	1.6%	1.1%	(533)
28	ENF 18	No Financiero	Materiales	Químicos	19-ago-24	4,013	2,264	2.2%	1.1%	(1,749)
29	ENF 24	No Financiero	Servicios de Utilidad Pública	Electricidad Renovable	03-sep-24	647	2,060	0.4%	1.0%	1,413
30	EF 16	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	09-sep-24	12,010	2,771	6.6%	1.3%	(9,239)
31	EF 7	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	23-dic-24	1,883	4,013	1.0%	1.9%	2,130
32	ENF 11	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Servicios Inmobiliarios	03-dic-24			1.4%	1.4%	345

					2,534	2,879				
33	EF 19	Financiero	Servicios Financieros	Financiamiento Hipotecario	20-ene-25	2,332	5,117	1.3%	2.4%	2,785
34	ENF 20	No Financiero	Industrial	Servicios Profesionales	21-feb-25	2,343	4,721	1.3%	2.2%	2,378
35	ENF 21	No Financiero	Industrial	Suministros y Servicios Comerciales	20-mar-25	3,038	4,197	1.7%	2.0%	1,159
36	ENF 11	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Servicios Inmobiliarios	26-mar-25	3,518	1,134	1.9%	0.5%	(2,384)
37	ENF 25	No Financiero	Consumo Discrecional	Venta de Ropa	10-abr-25	2,860	4,249	1.6%	2.0%	1,389
38	ENF 6	No Financiero	Tecnologías de Información	Consultoría de TI & Otros Servicios	04-abr-25	5,466	2,448	3.0%	1.2%	(3,018)
39	EF 11	Financiero	Servicios Financieros	Financiamiento Hipotecario	01-ene-24	4,691	2,140	2.6%	1.0%	(2,551)
40	ENF 26	No Financiero	Servicios de Comunicación	Servicios Integrados de Telecomunicaciones	29-abr-25	4,170	3,483	2.3%	1.6%	(686)
41	ENF 27	No Financiero	Servicios de Comunicación	Servicios Integrados de Telecomunicaciones	29-abr-25	2,592	2,812	1.4%	1.3%	220
42	EF 22	Financiero	Crédito al Consumo	Nómina	06-may-25	4,222	1,885	2.3%	0.9%	(2,337)
43	EF 8	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	09-may-25	2,432	7,494	1.3%	3.5%	5,062
44	EF 18	Financiero	Crédito al Consumo	Consumo (varios)	28-may-25	1,720	13,377	0.9%	6.3%	11,657
45	ENF 10	No Financiero	Industrial	Transporte de Carga	15-may-25	2,335	5,117	1.3%	2.4%	2,782
46	EF 17	Financiero	Crédito al Consumo	Arrendamiento Automotriz personal	16-jun-25	2,387	6,295	1.3%	3.0%	3,908
47	ENF 12	No Financiero	Bienes Inmobiliarios	Bienes Raíces Diversificados	30-may-25	667	253	0.4%	0.1%	(415)
48	ENF 1	No Financiero	Consumo Discrecional	Comercio Minorista	30-jun-25	5,629	3,935	3.1%	1.8%	(1,695)
49	EF 3	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	26-jun-25	13,291	5,771	7.3%	2.7%	(7,520)
50	ENF 13	No Financiero	Consumo Discrecional	Bienes de Uso Doméstico Duradero	10-jun-24	5,116	630	2.8%	0.3%	(4,486)
51	ENF 3	No Financiero	Consumo Discrecional	Servicios Educativos	17-jul-25	3,127	1,364	1.7%	0.6%	(1,763)
52	EF 16	Financiero	Servicios Financieros	Crédito PyMes (varios)	21-ago-25	319	2,774	0.2%	1.3%	2,455
53	EF 11	Financiero	Crédito al Consumo	Nómina	28-ago-25	3,909	1,075	2.1%	0.5%	(2,834)
54	EF 11	Financiero	Crédito al Consumo	Nómina	29-ene-24	5,733	4,946	3.1%	2.3%	(787)
55	EF 24	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	01-sep-25	-	2,020	0.0%	0.9%	2,020

56	EF 6	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	02-sep-25	-	3,935	0.0%	1.8%	3,935
57	EF 25	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	10-sep-25	-	1,574	0.0%	0.7%	1,574
58	ENF 29	No Financiero	Industrial	Servicios Profesionales	29-sep-25	-	4,774	0.0%	2.2%	4,774
59	ENF 30	No Financiero	Industrial	Servicios Profesionales	29-sep-25	-	4,958	0.0%	2.3%	4,958
60	EF 26	Financiero	Servicios Financieros	Arrendamiento Puro	29-sep-25	-	12,591	0.0%	5.9%	12,591
61	ENF 9	No Financiero	Industrial	Productos de Construcción	24-oct-23	-	7,888	0.0%	3.7%	7,888
Total						182,236	212,746			30,510

Nivel de Endeudamiento o apalancamiento e índice de cobertura al servicio de la deuda.

El nivel de endeudamiento de la Serie A es de 0.0% y el índice de apalancamiento de 0.0x (estos cálculos fueron realizados de acuerdo con los lineamientos del Anexo AA de este documento).

ALTUM24 actualmente no tiene deuda contratada.

Desempeño de los valores emitidos

Con fecha 27 de septiembre de 2024, el Fiduciario Emisor llevó a cabo una oferta pública inicial (la “Emisión Inicial”) de certificados bursátiles fiduciarios, sin expresión de valor nominal, no amortizables, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, identificados con claves de pizarra “ALTUM24” (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”), al amparo de la cual emitió 1,034,282 (un millón treinta y cuatro mil doscientos ochenta y dos) de Certificados Bursátiles Fiduciarios por la cantidad total de \$103,428,200.00 (ciento tres millones cuatrocientos veintiocho mil doscientos Pesos 00/100 moneda nacional), la cual fue autorizada mediante el oficio de autorización No. 153/3691/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, y a la cual se le asignó el número 3265-1.80-2024-027 en el Registro Nacional de Valores.

Con fecha 24 de marzo de 2025, el Fiduciario Emisor llevó a cabo la primera emisión subsecuente (la “Primera Emisión Subsecuente”) de certificados bursátiles fiduciarios, sin expresión de valor nominal, no amortizables, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, identificado con clave de pizarra “ALTUM 24” (los “Certificados Bursátiles”), al amparo de la cual emitió 1,963,235 (un millón novecientos sesenta y tres mil doscientos treinta y cinco) Certificados Bursátiles por la cantidad total de \$98,161,750.00 (noventa y ocho millones ciento sesenta y un mil setecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), la cual fue

autorizada mediante el oficio de autorización No. 153/3691/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, y a la cual se le asignó el número 3265-1.80-2024-027 en el Registro Nacional de Valores.

Con fecha 10 de septiembre de 2025, el Fiduciario Emisor llevó a cabo la segunda emisión subsecuente (la “Primera Emisión Subsecuente”) de certificados bursátiles fiduciarios, sin expresión de valor nominal, no amortizables, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, identificado con clave de pizarra “ALTUM 24” (los “Certificados Bursátiles”), al amparo de la cual emitió 8,464,709 (ocho millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil setecientos nueve) Certificados Bursátiles por la cantidad total de \$211,617,725.00 (doscientos once millones seiscientos diecisiete mil setecientos veinticinco pesos 00/100 moneda nacional), la cual fue autorizada mediante el oficio de autorización No. 153/3691/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, y a la cual se le asignó el número 3265-1.80-2024-027 en el Registro Nacional de Valores.

Distribuciones Trimestrales desde Inicio

Las distribuciones a los Tenedores se realizarán con la periodicidad y en la forma que se describe en el Contrato de Fideicomiso. Al cierre del 3T25 se han realizado distribuciones a los Tenedores por un monto total de \$15,058 (miles de pesos).

Efectivo Disponible de la Serie A:	\$ 1,578,500.00 (un millón quinientos setenta y ocho mil quinientos pesos 00/100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	1,034,282
Monto de Distribución por certificado:	\$1.52617951390433000
Fecha de Distribución de la Serie A:	31 de diciembre de 2024
Fecha de Registro de la Serie A:	30 de diciembre de 2024
Fecha Ex Derecho de la Serie A:	30 de diciembre de 2024
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital
Concepto de los ingresos que la constituyen:	Intereses y comisiones cobrados
Efectivo Disponible de la Serie A:	\$ 2,255,000.00 (dos millones doscientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	2,997,517
Monto de Distribución por certificado:	\$0.75228931145344600
Fecha de Distribución de la Serie A:	31 de marzo de 2025
Fecha de Registro de la Serie A:	28 de marzo de 2025

Fecha Ex Derecho de la Serie A:	28 de marzo de 2025
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital
Concepto de los ingresos que la constituyen:	Intereses y comisiones cobrados

Efectivo Disponible de la Serie A:	\$ 4,738,319.44 (cuatro millones setecientos treinta y ocho mil trescientos diecinueve pesos 44/ 100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	2,997,517
Monto de Distribución por certificado:	\$ 1.58074814736478000
Fecha de Distribución de la Serie A:	30 de junio de 2025
Fecha de Registro de la Serie A:	27 de junio de 2025
Fecha Ex Derecho de la Serie A:	27 de junio de 2025
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital
Concepto de los ingresos que la constituyen:	Intereses y comisiones cobrados
Valor nominal actual	65.97342066783940
Valor nominal ajustado	64.39267252047460

Efectivo Disponible de la Serie A:	\$6,486,187.76 (seis millones cuatrocientos ochenta y seis mil ciento ochenta y siete pesos 76/ 100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	11,462,226
Monto de Distribución por certificado:	\$0.56587496741012900
Fecha de Distribución de la Serie A:	30 de septiembre de 2025
Fecha de Registro de la Serie A:	29 de septiembre de 2025
Fecha Ex Derecho de la Serie A:	29 de septiembre de 2025
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital
Concepto de los ingresos que la constituyen:	Intereses y comisiones cobrados
Valor nominal actual	35.30355281855890
Valor nominal ajustado	34.73767785114880

El cálculo de las Distribuciones Trimestrales se realiza de la siguiente manera:

Las distribuciones de capital que, a discreción del Administrador, podrán recibir los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B de la sub-serie correspondiente, sin que constituyan una obligación del Fiduciario de realizarlas, durante el Periodo de Inversión y el Periodo de Reinversión correspondientes, de hasta el 10% (diez por ciento) anual sobre lo menor entre (i) el Monto Invertido de la Serie A o el Monto Invertido de la Serie B de la sub-serie correspondiente, según corresponda, y (ii) el Monto Inicial de la Emisión Serie A y el Monto Adicional de la Emisión Serie A o el Monto Inicial de la Emisión Serie B y el Monto Adicional de la Emisión Serie B de la sub-serie respectiva, según corresponda, menos las Distribuciones Trimestrales, los Gastos de Emisión y los Gastos de Mantenimiento que se hubieren pagado a esa fecha, en ambos casos, considerando la Proporción de Participación de la Serie A o la Proporción de Participación de la Serie B que

corresponda a los Certificados Bursátiles Serie A y a los Certificados Bursátiles Serie B de la sub-serie correspondiente.

Contratos y Acuerdos

Contrato de Fideicomiso

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 5792 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”) celebrado entre Legorreta, Gómez y Asociados Administrador SC como Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar (“LG&A SC”, el “Administrador”, el “Fideicomitente” o el “Fideicomisario en Segundo Lugar”, según sea aplicable); Legorreta, Gómez y Asociados, S. de R.L. de C.V. como Fideicomisario en Segundo Lugar (“LG&A” o el “Fideicomisario en Segundo Lugar”, según sea aplicable); Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso (el “Fiduciario”); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores (el “Representante Común”).

Fines del Fideicomiso. (a) El fin del presente Contrato es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (1) llevar a cabo las gestiones necesarias para la inscripción de Certificados Bursátiles en el RNV y realizar la emisión de los Certificados Bursátiles para su colocación en la Bolsa a través de oferta pública, (2) reciba los recursos derivados de cualquier Emisión Serie A y de cualquier Emisión Serie B de cualquier sub-serie, incluyendo Emisiones Subsecuentes, y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del presente Contrato, incluyendo sin limitar, al financiamiento de sociedades mexicanas o a la inversión en acciones o partes sociales de sociedades mexicanas, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, incluyendo para pagar los Gastos del Fideicomiso y realizar Inversiones, ya sea directamente o a través Vehículos de Inversión, en los términos del presente Contrato, (3) distribuir los productos derivados de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, conforme a los términos establecidos en el presente Contrato, mismas distribuciones que tendrán la misma naturaleza para todos los participantes considerando los conceptos de ingreso recibido a través del Fideicomiso, y (4) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes, incidentales o relacionadas a las actividades descritas en los numerales (1) a (4) anteriores (los “Fines del Fideicomiso”).

Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso

Con fecha 23 de octubre de 2024, se celebró la Asamblea General y Asamblea Especial de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, identificados con la clave de pizarra “ALTUM 24” (la “Asamblea”), a través de la cual se aprobaron, entre otras cosas, llevar a cabo ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso y mediante la celebración del presente Primer Convenio Modificatorio, y, en su caso, a los demás Documentos de la Operación que resulten aplicables a efecto de modificar el monto de la Reserva de Gastos de Asesoría de la Serie A.

TERCERA. Modificación al Contrato de Fideicomiso. De conformidad con lo acordado en la Asamblea, en virtud del presente Convenio, las Partes convienen en modificar el numeral (i), del inciso (b) de la Sección 10.2 (*Cuentas Para Inversiones*) del Contrato de Fideicomiso, para quedar redactado como sigue:

“Sección 10.2 Cuentas Para Inversiones. (a) [...]

(b) (i) En la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, y en cada Emisión Subsecuente o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de las Cuentas Para Inversiones de la Serie A en Pesos, una cantidad equivalente al Monto Requerido de Gastos Serie A, misma que será destinada a integrar la reserva de gastos para los Certificados Bursátiles Serie A (la “Reserva de Gastos para la Serie A”) y transfiriéndola a una cuenta en Pesos creada para tal efecto (la “Cuenta de Reserva de Gastos para la Serie A”).

El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento a reconstituir la Reserva de Gastos para la Serie A en términos de la Sección 10.8 siguiente, mediante la aplicación de los recursos que se mantengan en la Cuenta de Reinversiones Serie A únicamente con amortizaciones de capital proveniente de las Inversiones, según determine el Administrador y transfiriéndola a la Cuenta de Reserva de Gastos para la Serie A.

*En la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, una vez segregada la Reserva de Gastos para la Serie A, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue y envíe a dicha Reserva de Gastos para la Serie A los recursos derivados de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A la cantidad de **\$3,000,000.00 (tres millones de Pesos 00/100 M.N.)** para que el Fiduciario, previas instrucciones del Administrador, pague los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes (la “Reserva para Gastos de Asesoría de la Serie A”); lo anterior; en el entendido que, la Asamblea Especial de Tenedores de la Serie A podrá, de tiempo en tiempo y a propuesta del Administrador, en caso de que se haya hecho uso de los recursos de esa reserva, asignar cantidades adicionales con el objeto de reconstituirla hasta por dicho monto original. La Reserva para Gastos de Asesoría de la Serie A se mantendrá en todo caso reservada en la Cuenta de Reserva de Gastos para la Serie A y se aplicará conforme a lo dispuesto en la Sección 10.8 siguiente.*

[...]”

Contrato de Administración

Contrato de Administración (el “Contrato” o el “Contrato de Administración”) de fecha 20 de agosto de 2024, celebrado entre Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C., como Administrador (“LG&A SC” o el “Administrador”, indistintamente), y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 5792.

Servicios del Administrador.

(a) El Administrador instruirá al Fiduciario con respecto a cualesquier instrucción para llevar a cabo una Llamada de Capital, Opción de Adquisición de Certificados Serie B, y todos los aspectos relativos a las Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes, según corresponda, la administración del portafolio, las

Inversiones, las distribuciones, los préstamos y los servicios administrativos relacionados con las Inversiones, así como buscar e identificar oportunidades para que el Fideicomiso realice Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el presente Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión. Salvo que se especifique lo contrario en el presente Contrato de Administración, el Fiduciario actuará únicamente conforme a las instrucciones del Administrador, en el entendido que dichas instrucciones serán giradas de conformidad con el presente Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás los Documentos de la Emisión. El Administrador deberá causar que, e instruir al Fiduciario para que, mantenga registros adecuados con respecto a las Inversiones que efectúe el Fiduciario y las Inversiones que mantengan de tiempo en tiempo.

(b) Sujeto a las facultades expresamente otorgadas en el Contrato de Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico, al Comité Especial y al Fiduciario, el Administrador tendrá facultades más amplias para determinar, implementar e instruir las operaciones del Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación (los “Servicios de Administración”):

(i) elaborar cualesquier Instrucción para realizar Llamadas de Capital y Opciones de Adquisición de Certificados Serie B, y determinar todas las características de las Llamadas de Capital y de las Emisiones Subsecuentes, mismas que deberán realizarse de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(ii) monitorear, identificar, analizar, estructurar e instruir o recomendar al Comité de Inversión respectivo, Comité Técnico, Comité Especial o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, potenciales oportunidades de Inversión;

(iii) negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión que celebre el Fiduciario, incluyendo la adquisición de participación o constitución, y el financiamiento de Vehículos de Inversión y cualquier tipo de financiamiento, contratos de garantía asociados a dichos financiamientos, o contratos de cobertura en relación con dicha Inversión;

(iv) supervisar el desempeño de las Inversiones, incluyendo la relación con los Vehículos de Inversión, las Sociedades Promovidas u otras Personas Relacionadas y sus equipos de administración, así como instruir al Fiduciario en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dicha Inversión o con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, incluyendo sin limitación (1) participar en las asambleas de accionistas o tenedores, (2) nombramiento de los directores o miembros de los comités, según sea el caso, y (3) iniciar cualquier acción extrajudicial, denuncia o demanda relacionada con las mismas;

(v) para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten la Inversión relevante, estructurar e instruir o recomendar al Comité Técnico, Comité Especial o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, dicha estrategia de salida;

(vi) estructurar y negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier venta, disposición o estrategia de salida relacionada con cualquier Inversión realizada por el Fiduciario;

(vii) defender y proteger cualquier Inversión, o los derechos del Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión sobre cualquier Inversión, en contra de cualquier demanda o denuncia iniciada por cualquier Persona;

(viii) negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualesquiera Inversiones que celebre el Fiduciario directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión, incluyendo, los financiamientos, la adquisición de participaciones en el capital social de cualquier Sociedad Promovida, las garantías asociadas a dichos financiamientos y los contratos de cobertura en relación con dichas Inversiones;

(ix) sujeto a los términos que, en su caso, hubiese aprobado el Comité Técnico, Comité Especial o la Asamblea de Tenedores, estructurar o reestructurar, negociar, celebrar, modificar, redimir, transigir, dispensar o terminar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión, así como con cualquier venta, disposición, desinversión o estrategia de salida relacionada con cualesquiera Inversiones realizadas por el Fiduciario;

(x) a su entera discreción ampliar el Periodo de Inversión correspondiente por 12 (doce) meses adicionales, y proponer a la Asamblea de Tenedores y al Comité Especial cualesquiera otras prórrogas o modificaciones al Periodo de Inversión o al Periodo de Reinversión correspondiente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(xi) instruir al Fiduciario la contratación de asesores independientes, incluyendo, sin limitación, asesores legales, fiscales, contables, financieros, de seguros y cualquier otro que el Administrador estime necesarios o convenientes;

(xii) contratar por su cuenta asesores independientes, incluyendo, sin limitación, asesores legales, fiscales, contables, financieros, de seguros y cualquier otro que el Administrador estime necesarios o convenientes;

(xiii) definir e instruir al Fiduciario la implementación de la estructura legal del Fideicomiso mediante la constitución del o los Vehículos de Inversión que sean convenientes o necesarios, a su entera discreción, para llevar a cabo las Inversiones;

(xiv) entregar a al Representante Común, a los miembros Comité Técnico y a los Tenedores, en estos 2 últimos casos, previa solicitud, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones;

(xv) llevar en todo momento el “Registro de los Ingresos” por monto y tipo de ingreso del Fideicomiso y cumplir con todas las disposiciones y obligaciones fiscales, incluyendo la Regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 o aquella que la sustituya para considerar que el Fideicomiso cumple con dicha regla, a efecto de que no se considere que los tenedores están realizando actividades empresariales a través de un fideicomiso en términos del artículo 13 de la LISR;

(xvi) llevar a cabo los actos necesarios para que el Fideicomiso cumpla con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA;

(xvii)llevar a cabo la determinación de los impuestos que se deben retener, hacer las retenciones y entero de los impuestos aplicables a los ingresos provenientes de las inversiones y emitir los comprobantes fiscales digitales a que esté obligada la Fiduciaria por las operaciones que se lleven a cabo a través del Fideicomiso en términos del segundo párrafo del artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de acuerdo con la Ley Aplicable; y

(xviii) cualesquiera otras actividades establecidas en el Contrato de Fideicomiso a cargo del Administrador y en los demás Documentos de la Emisión, o que sean necesarias o convenientes para los Fines del Fideicomiso.

(c)En el desempeño de los Servicios de Administración, el Administrador deberá seguir los Lineamientos de Inversión y los Lineamientos de Apalancamiento, o en caso contrario, obtener la aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Contrato de Coinversión

Contrato de Coinversión (el “Contrato” o el “Contrato de Coinversión”) de fecha 20 de agosto de 2024, celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario (el “Fiduciario”) del Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), y Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, S.C. (“LG&A SC”), en su carácter de Administrador del Fideicomiso (el “Administrador”), y en su carácter de Administrador de algún Coinversionista.

Cambios en la Estructura del Administrador

Inversiones por el Fiduciario y el Coinversionista. (a) LG&A SC se obliga a causar que cualquier entidad de Altum, y/o cualquier fondo, fideicomiso o sociedad de inversión privados, cuyo capital o patrimonio esté denominado en Pesos o Dólares, que sea administrado por LG&A SC y cuyo objetivo sea realizar Inversiones (el “Coinversionista”), realice Inversiones en Pesos o Dólares, según sea aplicable, junto con el Fideicomiso directamente en Sociedades Promovidas o a través de uno o varios Vehículos de Inversión (la “Coinversión”), en una proporción de al menos 70% (ochenta por ciento) (Coinversionista) y hasta del 20% (veinte por ciento) (Fideicomiso), respecto de aquellas Inversiones realizadas por el Fideicomiso con recursos provenientes de Cuentas Para Inversiones de la Serie A, de las Cuentas de Reinversiones de la Serie A, de las Cuentas Para Inversiones de la Serie B o de las Cuentas de Reinversiones de la Serie B, según sea aplicable (el “Porcentaje de Participación de Coinversión”). Lo anterior en el entendido que el Porcentaje de Participación de Coinversión que corresponda, será determinado por LG&A SC previo a la realización de la Inversión correspondiente.

Las Inversiones que realice el Coinversionista junto con el Fideicomiso, directamente en Sociedades Promovidas o a través de uno o más Vehículos de Inversión, conforme al Porcentaje de Participación de Coinversión se realizarán en los mismos términos y condiciones, aplicables a la Inversión realizada por el Fideicomiso, y de manera sustancialmente simultánea, en el entendido que dichos términos y

condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista, lo que se convendrá en cada caso por el Coinversionista y el Administrador, notificándose al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, de ser necesario conforme a la Ley Aplicable y o al Contrato de Fideicomiso.

Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones [bloque de texto]

El Administrador cuenta con el Periodo de Inversión y el Periodo de Reinversión para poder realizar Inversiones.

El Periodo de Inversión de la Serie A del Fideicomiso, está en vigencia desde la Fecha de Emisión Inicial (27 de septiembre de 2024) y termina el segundo año posterior a la Fecha Emisión Inicial (27 de septiembre de

2026); sin embargo, el Administrador cuenta con la posibilidad de ampliarlo, de manera que el Periodo de Inversión podía estar vigente por un periodo adicional de 12 meses con la aprobación del Comité Especial correspondiente como Asunto Reservado, y por cualquier período adicional con la aprobación de la Asamblea Especial de Tenedores correspondiente (el “Periodo de Inversión”), y por un periodo de reinversión que inicia al término del mes siguiente a la realización de la primera Inversión realizada con los recursos obtenidos en la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles de la Serie o sub-serie correspondiente, y que termina en el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (27 de septiembre de 2026) de los Certificados Bursátiles de la Serie o sub-serie correspondiente (el “Periodo de Reinversión”).

Valuación [bloque de texto]

El valuador independiente Quantit, el cual fue designado por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores a propuesta del Administrador en sesión celebrada el 23 de octubre de 2024, realizó la valuación de los Activos.

A continuación, se adjunta la valuación por parte de Quantit, el cual otorgó su consentimiento para la inclusión:

Quantit

Valuación Independiente



Reporte de Valuación Independiente

Septiembre 30, 2025

ALTUM 24



CONTENIDO

ANTECEDENTES..... 2

PROPÓSITO..... 2

ESTRATEGIA..... 2

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN.....3

LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS..... 4

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES 5

VALUACIÓN ALTUM 24 95

GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES 96

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO 97

RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS 98

AVISO DE RESPONSABILIDAD 99



**ANTECEDENTES**

Altum 24 (F/5792) a través de su inversión en el F/2163 es un fondo de deuda privada que inició operaciones en junio del 2014 con el objetivo de otorgar financiamiento a agentes de crédito y PYMES en México.

PROPÓSITO

El F/5792 es un vehículo de inversión que aprovechará la baja penetración de crédito en México para lograr satisfacer las necesidades de fondeo de empresas y lograr así rendimientos superiores a través de sus inversiones. Las inversiones consistirán en un portafolio diversificado de activos de deuda estructurada, y financiamientos otorgados a Sociedades Promovidas. El objetivo de inversión será el sector financiero a compañías que realicen actividades de arrendamiento operativo, factoraje y de financiamiento.

ESTRATEGIA

El Administrador ha identificado inversiones potenciales que podrían ofrecer a las Afores, aseguradoras, fondo de pensiones privados, y asesores financieros que representan a Family Offices e individuos de distintas bancas privadas que puedan participar en ofertas públicas, una mejor diversificación y rentabilidad potencial comparada con las inversiones de deuda tradicionales disponibles en el mercado, las cuales han estado históricamente concentradas en valores o durante con grado de inversión y pocos emisores. El Administrador trabajará para construir y mantener un portafolio diversificado en relación con los riesgos de crédito y mercado que proporcione al mismo tiempo una combinación balanceada de ingresos derivados de pago de intereses y apreciación de capital.



METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado, industria o empresas que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de mercado del Fideicomiso, de sus activos y pasivos. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo, no pueden tomarse en cuenta para el propósito de este reporte.

Las metodologías de valuación bajo IFRS como la valuación por el enfoque de ingresos, de mercado y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

El valor obtenido en este reporte se baso en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado o intentado confirmar dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos, pasivos y empresas. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos metodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación.

Valuación a Mercado

En esta metodologia se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación a Valor Razonable

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de un activo proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor del activo mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo Amortizado

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la medición inicial y el importe al vencimiento (interés efectivo)



LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 5-94 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")



INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 30 de septiembre de 2025, se muestra el Balance General de Altum 24, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	30-sep-25
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$215,099,881
Inversión en Instrumentos Financieros	\$172,391,996
Valuación	\$23,292,507
Total Activos	\$410,784,384
Pasivo	30-sep-25
Corto y Largo Plazo	\$0
Patrimonio	30-sep-25
Patrimonio	\$410,784,384
Total Pasivo y Patrimonio	\$410,784,384



En el periodo comprendido del 1 julio del 2025 al 30 de septiembre de 2025, Altum 24, participa indirectamente a través del F/5792 en un 10.4242% del portafolio de créditos otorgados por Altum en el F/2163, tal portafolio se compone de los siguientes créditos:

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 1
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 24,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 6,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 7,200,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 8,000,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$ 2,800,000	
Fecha de Primera Disposición	15-abr-2021	
Fecha de Segunda Disposición	10-may-2021	
Fecha de Tercera Disposición	04-jun-2021	
Fecha de Cuarta Disposición	17-jun-2021	
Fecha de Vencimiento	31-jul-22	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 2
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$50,000,000	
Fecha de Disposición	6-dic-2018	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2022	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre derechos de cobro presentes y futuros derivados de Contratos de Prestación de Servicios de educación celebrados con alumnos los cuales deberán cumplir con el Aforo	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 3
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$17,500,000	
Fecha de Disposición	22-may-2020	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre derechos de cobro presentes y futuros derivados de Contratos de Prestación de Servicios de educación celebrados con alumnos los cuales deberán cumplir con el Aforo	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 4
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$21,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$14,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$7,000,000	
Fecha de Primera Disposición	20-nov-2020	
Fecha de Segunda Disposición	25-jun-2021	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Contrato de Prenda sobre acciones, mediante el cual, La obligada Solidaria como accionista del Acreditado deberá constituir una prenda sobre acciones en primer lugar y grado de prelación en favor de los Acreditantes como acreedores prendarios. Así como un Fideicomiso de Garantía en donde se aportan los flujos de la compañía.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 5
Destino Inversión	Colocación de nuevos créditos y/o pago de pasivos existentes
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$24,500,000
Fecha de Disposición	19-dic-2019
Fecha de Vencimiento	30-nov-2022
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualesquier garantías sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de, administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0

Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 6
Destino Inversión	Monetización y colocación de nuevos créditos a PyMEs y Personas físicas con actividad empresarial
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$35,000,000
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$17,500,000
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$17,500,000
Fecha de Primera Disposición	12-sep-2019
Fecha de Segunda Disposición	16-oct-2019
Fecha de Vencimiento	31-may-2023
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualesquier garantías sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de, administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 7
Destino Inversión	Monetización y colocación de nuevos créditos a PyMEs y Personas físicas con actividad empresarial	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$40,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$16,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$12,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$4,400,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$2,480,000	
Importe Dispuesto Quinta Disposición (MXN)	\$3,000,000	
Importe Dispuesto Sexta Disposición (MXN)	\$2,120,000	
Fecha de Primera Disposición	29-mar-2021	
Fecha de Segunda Disposición	27-may-2021	
Fecha de Tercera Disposición	11-jun-2021	
Fecha de Cuarta Disposición	18-oct-2021	
Fecha de Quinta Disposición	13-dic-2021	
Fecha de Sexta Disposición	19-ene-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualesquier garantías sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 8
Destino Inversión	Capital de trabajo, pago de pasivos existentes y adquisición de empresa	
Importe Dispuesto (MXN)	\$44,163,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$38,642,625	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$5,520,375	
Fecha de Primera Disposición	16-feb-2022	
Fecha de Segunda Disposición	05-mar-2023	
Fecha de Vencimiento	31-ene-25	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Contrato de Prenda sobre acciones, mediante el cual, La obligada Solidaria como accionista del Acreditado deberá constituir una prenda sobre acciones en primer lugar y grado de prelación en favor de los Acreditantes como acreedores prendarios. Así como un Fideicomiso de Garantía	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 9
Destino Inversión	Prepago de pasivos existentes y un arrendamiento	
Importe Dispuesto (MXN)	\$27,847,826	
Fecha de Disposición	17-feb-2022	
Fecha de Vencimiento	31-ene-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Cuentas por cobrar, hipoteca sobre la casa del accionista, acciones de la empresa, maquinaria.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación Crédito al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$7,441,459	
Valuación Warrant al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$355,871	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$7,797,330	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 10
Destino Inversión	Monetización de cartera y colocación de nuevos contratos de nómina	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$17,500,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$10,500,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$7,000,000	
Fecha de Primera Disposición	29-oct-2019	
Fecha de Segunda Disposición	29-oct-2019	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2022	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualesquier garantías sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 11
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito.	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$17,500,000	
Fecha de Disposición	30-sep-2019	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 12
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito.	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$24,500,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$14,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$10,500,000	
Fecha de Primera Disposición	16-dic-2020	
Fecha de Segunda Disposición	30-abr-2021	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 13
Destino Inversión	Monetización de cartera existente, generación de nuevos contratos de crédito y pago de pasivos existentes	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$21,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$10,500,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$10,500,000	
Fecha de Primera Disposición	02-dic-2020	
Fecha de Segunda Disposición	09-mar-2021	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 14
Destino Inversión	Colocación de nuevos créditos y/o pago de pasivos existentes	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualesquier garantías sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 15
Destino Inversión	Capital de trabajo y financiamiento de proyecto	
Importe Dispuesto (MXN)	\$88,000,000	
Fecha de Disposición	02-jun-2021	
Fecha de Vencimiento	31-may-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 16
Destino Inversión	Pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$43,883,830	
Fecha de Disposición	16-oct-2020	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 17
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Dispuesto (MXN)	\$40,000,000	
Fecha de Disposición	13-may-2021	
Fecha de Vencimiento	30-abr-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 18
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito o arrendamiento	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$40,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$28,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$12,000,000	
Fecha de Primera Disposición	25-feb-2021	
Fecha de Segunda Disposición	12-may-2021	
Fecha de Vencimiento	28-feb-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 19
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$40,000,000	
Fecha de Disposición	31-jul-2020	
Fecha de Vencimiento	31-jul-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	





Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 20
Destino Inversión	Monetización de cartera existente, generación de nuevos Contrato de Arrendamiento o Contratos a Meses y/o pagos de pasivos existentes	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 35,566,591	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$3,500,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$3,500,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$2,625,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$5,600,000	
Importe Dispuesto Quinta Disposición (MXN)	\$6,300,000	
Importe Dispuesto Sexta Disposición (MXN)	\$2,625,000	
Importe Dispuesto Séptima Disposición (MXN)	\$5,250,000	
Importe Dispuesto Octava Disposición (MXN)	\$2,100,000	
Importe Dispuesto Novena Disposición (MXN)	\$410,414	
Importe Dispuesto Decima Disposición (MXN)	\$392,698	
Importe Dispuesto Onceava Disposición (MXN)	\$293,179	
Importe Dispuesto Doceava Disposición (MXN)	\$2,970,299	
Fecha de Primera Disposición	08-may-2020	
Fecha de Segunda Disposición	03-jul-2020	
Fecha de Tercera Disposición	06-oct-2020	
Fecha de Cuarta Disposición	08-ene-2021	
Fecha de Quinta Disposición	22-ene-2021	
Fecha de Sexta Disposición	25-feb-2021	
Fecha de Séptima Disposición	25-mar-2021	
Fecha de Octava Disposición	30-abr-2021	
Fecha de Novena Disposición	02-ene-23	
Fecha de Decima Disposición	02-feb-23	
Fecha de Onceava Disposición	02-mar-23	
Fecha de Doceava Disposición	01-jun-23	
Fecha de Vencimiento	30-abr-2025	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 21
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$60,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$45,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$14,000,000	
Fecha de Primera Disposición	07-dic-2018	
Fecha de Segunda Disposición	19-mar-2019	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2022	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	





Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 22
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$40,000,000
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$12,000,000
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$11,500,000
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$3,000,000
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$4,720,000
Importe Dispuesto Quinta Disposición (MXN)	\$5,280,000
Importe Dispuesto Sexta Disposición (MXN)	\$3,500,000
Fecha de Primera Disposición	11-jun-2021
Fecha de Segunda Disposición	07-oct-2021
Fecha de Tercera Disposición	18-nov-2021
Fecha de Cuarta Disposición	24-feb-2022
Fecha de Quinta Disposición	30-mar-2022
Fecha de Sexta Disposición	06-jun-2022
Fecha de Vencimiento	31-may-2025
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0



Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 23
Destino Inversión	Sustitución de pasivos e inversiones
Importe Dispuesto (MXN)	\$48,807,500
Fecha de Disposición	31-may-2020
Fecha de Vencimiento	30-sep-2022
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre derechos de cobro presentes y futuros derivados de Contratos de Prestación de Servicios de salud celebrados con Aseguradoras y cualquiera otra persona moral los cuales deberán cumplir con el Aforo y los Criterios de Elegibilidad
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0

Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 24
Destino Inversión	Monetización de cartera y colocación de nuevos contratos de arrendamiento a PyMEs y Personas físicas con actividad empresarial
Importe Dispuesto (MXN)	\$19,000,000
Fecha de Disposición	22-jul-2019
Fecha de Vencimiento	31-jul-2023
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera elegible de contratos de arrendamiento, incluyendo residuales u opciones de compra, IVA, intereses moratorios y los derechos de cobro sobre pólizas de seguro en caso de incidentes, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 25
Destino Inversión	Sustitución de pasivos y capital de trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$30,600,000	
Fecha de Disposición	17-mar-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Contrato de Prenda sobre maquinaria y Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre facturas elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 26
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$5,000,000	
Fecha de Disposición	23-sep-2021	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor. Contrato de Prenda sobre acciones, mediante el cual, La obligada Solidaria como accionista del Acreditado deberá constituir una prenda sobre acciones en primer lugar y grado de prelación en favor de los Acreditantes como acreedores prendarios	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 27
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	70,000,000	
Fecha de Disposición	23-sep-2021	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor, Contrato de Prenda sobre acciones, mediante el cual. La obligada Solidaria como accionista del Acreditado deberá constituir una prenda sobre acciones en primer lugar y grado de prelación en favor de los Acreditantes como acreedores prendarios	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	





Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 28
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito.
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$49,000,000
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$15,400,000
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$9,100,000
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$9,450,000
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$5,950,000
Importe Dispuesto Quinta Disposición (MXN)	\$9,100,000
Fecha de Primera Disposición	09-dic-2020
Fecha de Segunda Disposición	10-feb-2021
Fecha de Tercera Disposición	07-jun-2021
Fecha de Cuarta Disposición	19-mar-2021
Fecha de Quinta Disposición	19-may-2022
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025
Gracia (meses)	0

Garantía

Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor

Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 29
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$17,000,000	
Fecha de Disposición	28-oct-2021	
Fecha de Vencimiento	31-may-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor. Contrato de Prenda sobre acciones, mediante el cual. La obligada Solidaria como accionista del Acreditado deberá constituir una prenda sobre acciones en primer lugar y grado de prelación en favor de los Acreditantes como acreedores prendarios	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 30
Destino Inversión	Refinanciamiento de un crédito sindicado	
Importe Dispuesto (MXN)	\$50,000,000	
Fecha de Disposición	12-nov-2019	
Fecha de Vencimiento	31-oct-2022	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas y activos identificados	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 31
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito o arrendamiento	
Importe Dispuesto (MXN)	\$20,000,000	
Fecha de Disposición	13-nov-2019	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2022	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 32
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito o arrendamiento	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$24,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$8,400,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$8,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$7,600,000	
Fecha de Primera Disposición	25-mar-2021	
Fecha de Segunda Disposición	23-abr-2021	
Fecha de Tercera Disposición	24-may-2021	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 33
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$40,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$18,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$8,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$6,000,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$6,000,000	
Importe Dispuesto Quinta Disposición (MXN)	\$2,000,000	
Fecha de Primera Disposición	29-jul-2021	
Fecha de Segunda Disposición	18-ago-2021	
Fecha de Tercera Disposición	30-sep-2021	
Fecha de Cuarta Disposición	12-nov-2021	
Fecha de Quinta Disposición	03-dic-2021	
Fecha de Vencimiento	31-may-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 34
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito o arrendamiento.	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$21,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$10,500,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$10,500,000	
Fecha de Primera Disposición	18-mar-2020	
Fecha de Segunda Disposición	24-jun-2020	
Fecha de Vencimiento	31-mar-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualesquier garantías sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 35
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$123,187,833	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$76,992,395	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$46,195,437	
Fecha de Primera Disposición	19-nov-2021	
Fecha de Segunda Disposición	23-feb-2022	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-jun-2024
Características		Crédito 36
Destino Inversión	Aperturas de nuevas sucursales	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$100,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$31,200,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$11,200,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$57,600,000	
Fecha de Primera Disposición	10-mar-2022	
Fecha de Segunda Disposición	29-abr-2022	
Fecha de Tercera Disposición	03-jun-2022	
Fecha de Vencimiento	31-may-25	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía fiduciaria sobre los derechos de cobro elegibles, al igual que canales de pago por aproximadamente el 30% de los ingresos (con opción a cesión de canales de pago adicionales)	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 37
Destino Inversión	Monetización de los residuales de los arrendamientos, así como de los derechos de la compañía como fideicomisario en segundo lugar de la Bursa y originación de la cartera	
Importe Dispuesto (MXN)	\$21,000,000	
Fecha de Disposición	04-oct-2019	
Fecha de Vencimiento	31-oct-2020	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Derechos fideicomisarios en primer lugar de los pagos por concepto de valor residual de los arrendamientos que forman parte del patrimonio de la garantía del Fideicomiso Maestro (los "Derechos sobre los Residuales").	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 38
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$78,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$72,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$3,000,000	
Fecha de Primera Disposición	15-dic-2021	
Fecha de Segunda Disposición	18-feb-2022	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	





Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 39
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$30,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$12,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$4,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$6,000,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$4,000,000	
Importe Dispuesto Quinta Disposición (MXN)	\$4,000,000	
Fecha de Primera Disposición	09-sep-2021	
Fecha de Segunda Disposición	25-nov-2021	
Fecha de Tercera Disposición	17-dic-2021	
Fecha de Cuarta Disposición	18-ene-2022	
Fecha de Quinta Disposición	23-feb-2022	
Fecha de Vencimiento	31-may-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 40
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$33,250,000	
Fecha de Disposición	30-jun-2020	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Contrato de Prenda sobre acciones, mediante el cual, La obligada Solidaria como accionista del Acreditado deberá constituir una prenda sobre acciones en primer lugar y grado de prelación en favor de los Acreditantes como acreedores prendarios	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 41
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$20,000,000	
Fecha de Disposición	02-mar-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Contrato de Prenda sobre acciones, mediante el cual, La obligada Solidaria como accionista del Acreditado deberá constituir una prenda sobre acciones en primer lugar y grado de prelación en favor de los Acreditantes como acreedores prendarios	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 42
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$24,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$16,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$6,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$2,000,000	
Fecha de Primera Disposición	28-abr-2021	
Fecha de Segunda Disposición	16-jun-2021	
Fecha de Tercera Disposición	27-oct-2021	
Fecha de Vencimiento	30-abr-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 43
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito.	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$60,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$30,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$10,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$20,000,000	
Fecha de Primera Disposición	27-jun-2019	
Fecha de Segunda Disposición	23-sep-2019	
Fecha de Tercera Disposición	25-oct-2019	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2022	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 44
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito.	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$17,500,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$10,500,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$7,000,000	
Fecha de Primera Disposición	18-nov-2020	
Fecha de Segunda Disposición	19-ene-2021	
Fecha de Vencimiento	31-oct-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 45
Destino Inversión	Capital de trabajo, pago de pasivos existentes y adquisición de empresa	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 60,000,000	
Fecha de Disposición	17-dic-2020	
Fecha de Vencimiento	31-may-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 46
Destino Inversión	Capital de trabajo, pago de pasivos existentes y adquisición de empresa	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 50,000,000	
Fecha de Disposición	16-nov-2021	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 47
Destino Inversión	Adquisición de marcas y capital de trabajo para las marcas	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$67,253,333	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$48,906,667	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$2,346,666	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$3,733,333	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$4,533,333	
Importe Dispuesto Quinta Disposición (MXN)	\$7,733,333	
Fecha de Primera Disposición	17-febrero-2022	
Fecha de Segunda Disposición	31-mayo-2022	
Fecha de Tercera Disposición	17-agosto-2022	
Fecha de Cuarta Disposición	01-septiembre-2022	
Fecha de Quinta Disposición	17-enero-23	
Fecha de Vencimiento	28-febrero-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Cobranza de las marcas, Derechos sobre créditos intercompañía, Acciones de las marcas y Activos (marcas y patentes)	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 48
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$50,000,000	
Fecha de Disposición	06-jul-2021	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2022	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 49
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 27,630,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 20,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 3,680,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 3,950,000	
Fecha de Primera Disposición	12-oct-2021	
Fecha de Segunda Disposición	24-dic-2021	
Fecha de Tercera Disposición	01-mar-2022	
Fecha de Vencimiento	31-ene-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 50
Destino Inversión	Monetización de cartera y generación de nuevos contratos de arrendamiento	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 17,500,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 7,350,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 5,250,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 4,900,000	
Fecha de Primera Disposición	12-mar-2020	
Fecha de Segunda Disposición	18-mar-2020	
Fecha de Tercera Disposición	02-jul-2020	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	





Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 51
Destino Inversión	Monetización de cartera y generación de nuevos contratos de arrendamiento	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 24,500,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$10,325,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$8,050,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$4,200,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$1,925,000	
Fecha de Primera Disposición	20-nov-2020	
Fecha de Segunda Disposición	15-ene-2021	
Fecha de Tercera Disposición	19-feb-2021	
Fecha de Cuarta Disposición	12-mar-2021	
Fecha de Vencimiento	31-may-2021	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características	Crédito 52	
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$24,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$12,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$4,600,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$4,800,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$2,600,000	
Fecha de Primera Disposición	30-jun-2021	
Fecha de Segunda Disposición	27-sep-2021	
Fecha de Tercera Disposición	28-oct-2021	
Fecha de Cuarta Disposición	27-dic-2021	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 53
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y/o monetización de cartera existente, generación de nuevos contratos de arrendamiento y crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 23,625,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 3,500,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 14,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 2,625,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$ 1,400,000	
Importe Dispuesto Quinta Disposición (MXN)	\$ 2,100,000	
Fecha de Primera Disposición	22-may-2019	
Fecha de Segunda Disposición	17-oct-2019	
Fecha de Tercera Disposición	07-ago-2020	
Fecha de Cuarta Disposición	25-sep-2020	
Fecha de Quinta Disposición	23-dic-2020	
Fecha de Vencimiento	31-oct-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera elegible de rentas, principal, intereses, intereses moratorios y pagos de residuales, si los hubiere, así como los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro asegurado los bienes en garantía y los activos objeto de los contratos de arrendamiento y los contratos de crédito. Adicionalmente, deberán aportarse en garantía, ya sea al patrimonio del fideicomiso, los activos o bienes subyacentes objeto de los contratos de arrendamiento, así como los activos, bienes y/o hipotecas subyacentes objeto de los contratos de crédito.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 54
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$40,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$38,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$2,000,000	
Fecha de Primera Disposición	31-mar-2021	
Fecha de Segunda Disposición	07-jun-2021	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 55
Destino Inversión	Adjudicación de Contratos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$79,543,101	
Fecha de Disposición	23-feb-2022	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles correspondientes a las aportaciones periódicas de los clientes adjudicados, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que están aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 56
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes (principalmente préstamos del holding)	
Importe Dispuesto (MXN)	\$49,980,000	
Fecha de Disposición	21-ene-2022	
Fecha de Vencimiento	31-ene-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Contrato de Prenda sobre acciones de la acreditada, al igual que una sobretasa extraordinaria (PIK) que puede ser cobrada con penny warrants del holding (obligada solidaria). Adicionalmente, un Fideicomiso de Garantía en donde se aportan los flujos del canal de ventas más importante de la compañía.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 57
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$27,200,000	
Fecha de Disposición	30-jun-2022	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Fideicomiso de administración, garantía y fuente de pago alterna de derechos de cobro de créditos hipotecarios, incluyendo los seguros de vida y daños de los activos subyacentes	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 58
Destino Inversión	Refinanciamiento de un crédito y Capital de Trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 92,310,882	
Fecha de Disposición	05-may-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Fideicomiso de administración, garantía y fuente de pago de derechos de cobro de contratos de residuales de arrendamiento, pólizas de seguro y activos subyacentes, y los residuales de la bursatilización	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 59
Destino Inversión	Monetización de cartera y generación de nuevos contratos de arrendamiento
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$54,285,714
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$13,571,428
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$13,571,428
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$13,571,428
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$13,571,428
Fecha de Primera Disposición	30-may-2022
Fecha de Segunda Disposición	29-jul-2022
Fecha de Tercera Disposición	24-ago-2022
Fecha de Cuarta Disposición	30-nov-2022
Fecha de Vencimiento	30-abr-2026
Gracia (meses)	0

Garantía

Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor

Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 6o
Destino Inversión	Monetización de cartera y generación de nuevos contratos de arrendamiento	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 20,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 8,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 8,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 4,000,000	
Fecha de Primera Disposición	27-abr-2022	
Fecha de Segunda Disposición	25-may-2022	
Fecha de Tercera Disposición	29-jun-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 61
Destino Inversión	Monetización de cartera y originación de nuevos contratos de arrendamiento	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 40,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 20,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 10,000,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 10,000,000	
Fecha de Primera Disposición	11-abr-2022	
Fecha de Segunda Disposición	23-may-2022	
Fecha de Tercera Disposición	24-jun-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualesquier garantías sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de, administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 62
Destino Inversión	Compra de CAPEX	
Importe Dispuesto (MXN)	29,000,000	
Fecha de Disposición	17-may-2022	
Fecha de Vencimiento	31-may-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Fideicomiso de administración, garantía y fuente de pago de derechos de cobro de contratos de residuales de arrendamiento, pólizas de seguro y activos subyacentes, y los residuales de la bursatilización	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 63
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes	
Importe Dispuesto (MXN)	\$14,973,381	
Fecha de Disposición	17-jun-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Fideicomiso de administración, garantía y fuente de pago de derechos de cobro de contratos de residuales de arrendamiento, pólizas de seguro y activos subyacentes, y los residuales de la bursatilización	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 64
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$30,000,000	
Fecha de Disposición	30-jun-2022	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$2,518,777	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 65
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Dispuesto (MXN)	\$47,000,000	
Fecha de Disposición	02-ago-2022	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 66
Destino Inversión	Adjudicación de contratos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$24,000,000	
Fecha de Disposición	02-ago-2022	
Fecha de Vencimiento	31-may-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles correspondientes a las aportaciones periódicas de los clientes adjudicados, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que están aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 67
Destino Inversión	Monetización de los residuales de los arrendamientos, así como de los derechos de Más Leasing como fideicomisario en segundo lugar de la bolsa MASLCB18 y oxigenación de cartera.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$10,000,000	
Fecha de Disposición	09-ago-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	(i) Derechos fideicomisarios en primer lugar de los pagos por concepto de valor residual de los arrendamientos que forman parte del patrimonio de la garantía del Fideicomiso Maestro (los "Derechos sobre los Residuales"). (ii) Derechos fideicomisarios en segundo lugar de Más Leasing del Fideicomiso Maestro (los "Derechos sobre los Excedentes").	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 68
Destino Inversión	CAPEX y Capital de Trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$72,500,000	
Fecha de Disposición	01-ago-2022	
Fecha de Vencimiento	31-ago-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de la marca del cliente, así como sobre los derechos de cobro	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 69
Destino Inversión	CAPEX y Capital de Trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$100,000,000	
Fecha de Disposición	01-ago-2022	
Fecha de Vencimiento	31-oct-2022	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de la marca del cliente, así como sobre los derechos de cobro	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 70
Destino Inversión	Consolidación de Balance y Capital de Trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$14,000,000	
Fecha de Disposición	01-may-2020	
Fecha de Vencimiento	28-feb-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 71
Destino Inversión	Consolidación de Balance y Capital de Trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$15,000,000	
Fecha de Disposición	15-sep-2022	
Fecha de Vencimiento	28-feb-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 72
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y/o monetización de cartera existente, generación de nuevos contratos de arrendamiento y crédito	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 5,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 2,100,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 1,450,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 1,450,000	
Fecha de Primera Disposición	09-sep-2022	
Fecha de Segunda Disposición	23-feb-2023	
Fecha de Tercera Disposición	01-may-2023	
Fecha de Vencimiento	30 de junio de 2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera elegible de rentas, principal, intereses, intereses moratorios y pagos de residuales, si los hubieres, así como los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro asegurado los bienes en garantía y los activos objeto de los contratos de arrendamiento y los contratos de crédito. Adicionalmente, deberán aportarse en garantía, ya sea al patrimonio del fideicomiso, los activos o bienes subyacentes objeto de los contratos de arrendamiento, así como los activos, bienes y/o hipotecas subyacentes objeto de los contratos de crédito.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 73
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y/o monetización de cartera existente, generación de nuevos contratos de arrendamiento y crédito	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 1,050,000	
Fecha de Disposición	09-sep-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera elegible de rentas, principal, intereses, intereses moratorios y pagos de residuales, si los hubieres, así como los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro asegurado los bienes en garantía y los activos objeto de los contratos de arrendamiento y los contratos de crédito. Adicionalmente, deberán aportarse en garantía, ya sea al patrimonio del fideicomiso, los activos o bienes subyacentes objeto de los contratos de arrendamiento, así como los activos, bienes y/o hipotecas subyacentes objeto de los contratos de crédito.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 74
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 10,000,000	
Fecha de Disposición	28-sep-2022	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 75
Destino Inversión	Monetización de cartera existente y generación de nuevos contratos de crédito	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 15,800,000	
Fecha de Disposición	28-sep-2022	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 76
Destino Inversión	Monetización de la cartera existente, refinanciamiento de pasivos y nueva colocación	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 13,669,444	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 8,000,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 3,400,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 2,269,444	
Fecha de Primera Disposición	16-dic-2022	
Fecha de Segunda Disposición	28-feb-2023	
Fecha de Tercera Disposición	01-abr-2023	
Fecha de Vencimiento	31-may-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas y activos identificados	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 77
Destino Inversión	Monetización de la cartera y colocación de nuevos créditos	
Importe Total Dispuesto (MXN)		\$ 38,660,000
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)		\$ 21,000,000
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)		\$ 12,000,000
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)		\$ 5,660,000
Fecha de Primera Disposición		07-oct-2022
Fecha de Segunda Disposición		23-mar-2023
Fecha de Tercera Disposición		01-abr-2023
Fecha de Vencimiento		31-mar-2026
Gracia (meses)		0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas y activos identificados	
Metodología de Valuación		Valor Razonable
Base de Cálculo		360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)		0

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 78
Destino Inversión	Compra de Portafolio de Activos	
Importe Dispuesto (MXN)		13,000,000
Fecha de Disposición		17-oct-2022
Fecha de Vencimiento		31-oct-2028
Gracia (meses)		0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas y activos identificados	
Metodología de Valuación		Valor Razonable
Base de Cálculo		360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)		0



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 79
Destino Inversión	Compra de Portafolio de Activos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 6,500,000	
Fecha de Disposición	01-nov-2022	
Fecha de Vencimiento	31-oct-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas y activos identificados	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 80
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y capital de trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 14,700,000	
Fecha de Disposición	16-nov-2022	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas y activos identificados	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 81
Destino Inversión	Monetización y colocación de nuevos créditos a PyMES y Personas Físicas con actividad empresarial	
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 10,000,000	
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 3,380,000	
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 1,620,000	
Importe Dispuesto Tercera Disposición (MXN)	\$ 2,100,000	
Importe Dispuesto Cuarta Disposición (MXN)	\$ 2,900,000	
Fecha de Primera Disposición	22-dic-2022	
Fecha de Segunda Disposición	27-ene-2023	
Fecha de Tercera Disposición	01-may-2023	
Fecha de Cuarta Disposición	01-jun-2023	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualquier garantía sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 82
Destino Inversión	Monetización y colocación de nuevos créditos a PyMES y Personas Físicas con actividad empresarial	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 50,000,000	
Fecha de Disposición	22-dic-2022	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera de créditos elegible, incluyendo los derechos fideicomisarios y cualquier garantía sobre dichos créditos, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en contenido aceptables para el Acreedor	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 83
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y/o monetización de cartera existente, generación de nuevos contratos de arrendamiento y crédito	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 18,750,000	
Fecha de Disposición	09-mar-2023	
Fecha de Vencimiento	28-feb-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera elegible de rentas, principal, intereses, intereses moratorios y pagos de residuales, si los hubieres, así como los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro asegurado los bienes en garantía y los activos objeto de los contratos de arrendamiento y los contratos de crédito. Adicionalmente, deberán aportarse en garantía, ya sea al patrimonio del fideicomiso, los activos o bienes subyacentes objeto de los contratos de arrendamiento, así como los activos, bienes y/o hipotecas subyacentes objeto de los contratos de crédito.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$9,666,797	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 84
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y/o monetización de cartera existente, generación de nuevos contratos de arrendamiento y crédito	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 12,000,000	
Fecha de Disposición	16-mar-2023	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera elegible de rentas, principal, intereses, intereses moratorios y pagos de residuales, si los hubieres, así como los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro asegurado los bienes en garantía y los activos objeto de los contratos de arrendamiento y los contratos de crédito. Adicionalmente, deberán aportarse en garantía, ya sea al patrimonio del fideicomiso, los activos o bienes subyacentes objeto de los contratos de arrendamiento, así como los activos, bienes y/o hipotecas subyacentes objeto de los contratos de crédito.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 85
Destino Inversión	Monetización de la cartera existente y generación de nuevos contratos de créditos
Importe Dispuesto (MXN)	\$24,262,057
Fecha de Disposición	31-mar-2023
Fecha de Vencimiento	31-may-2029
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor.
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$28,025,848

Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 86
Destino Inversión	Monetización de la cartera existente, refinanciamiento de pasivos y nueva colocación
Importe Dispuesto (MXN)	\$40,500,000
Fecha de Disposición	31-mar-2023
Fecha de Vencimiento	31-mar-2028
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas y activos identificados
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0



Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 87
Destino Inversión	Refinanciamiento de un crédito sindicado
Importe Dispuesto (MXN)	25,000,000
Fecha de Disposición	27-ene-2023
Fecha de Vencimiento	31-oct-2027
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas y activos identificados
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0

Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 88
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y/o monetización de cartera existente, generación de nuevos contratos de arrendamiento y crédito.
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 5,000,000
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 3,950,000
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 1,050,000
Fecha de Primera Disposición	26-may-2023
Fecha de Segunda Disposición	29-jun-2023
Fecha de Vencimiento	31-may-25
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera elegible de rentas, principal, intereses, intereses moratorios y pagos de residuales, si los hubieres, así como los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro asegurado los bienes en garantía y los activos objeto de los contratos de arrendamiento y los contratos de crédito. Adicionalmente, deberán aportarse en garantía, ya sea al patrimonio del fideicomiso, los activos o bienes subyacentes objeto de los contratos de arrendamiento, así como los activos, bienes y/o hipotecas subyacentes objeto de los contratos de crédito
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 8g
Destino Inversión	Monetización y colocación de nuevos créditos a PyMES y Personas Físicas con actividad empresarial.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 5,000,000	
Fecha de Disposición	20-may-2023	
Fecha de Vencimiento	31-ago-2023	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Prenda sobre los derechos fideicomisarios en segundo lugar (respecto el aforo de la Bursatilización, los "Derechos de Cobro en Segundo Lugar").	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 9o
Destino Inversión	Refinanciamiento de deuda, Construcción de Torre A y Soft Costs Torre A.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 12,625,765	
Fecha de Disposición	01-may-2023	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)		
Garantía	Cuentas por cobrar derivadas de condominios pre vendidos, Cuentas por cobrar derivadas de los contratos de compraventa a plazo de los condominios pendientes de vender, Garantía fiduciaria o hipotecaria sobre los terrenos y edificaciones de la Torre A y la Torre C, así como los condominios relacionados con las cuentas por cobrar derivadas de las operaciones de compraventa de dichos condominios, incluyendo cualesquier pólizas de seguros aplicables y los flujos económicos respectivos, Una reserva en efectivo suficiente para cubrir 2 meses de servicio de deuda del Crédito.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 91
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos, pago de impuestos atrasados y capital de trabajo.
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 52,800,000
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 46,035,000
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 6,765,000
Fecha de Primera Disposición	01-abr-2023
Fecha de Segunda Disposición	01-jun-2023
Fecha de Vencimiento	31-mar-2028
Gracia (meses)	0
Garantía	Contrato de Prenda sobre maquinaria y acciones.
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0

Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 92
Destino Inversión	Generación de nuevos contratos de arrendamiento.
Importe Total Dispuesto (MXN)	\$ 45,000,000
Importe Dispuesto Primera Disposición (MXN)	\$ 36,900,000
Importe Dispuesto Segunda Disposición (MXN)	\$ 8,100,000
Fecha de Primera Disposición	01-may-2023
Fecha de Segunda Disposición	01-jun-2023
Fecha de Vencimiento	31-may-2027
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre una cartera elegible de rentas, principal, intereses, intereses moratorios y pagos de residuales, si los hubieres, así como los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro asegurado los bienes en garantía y los activos objeto de los contratos de arrendamiento y los contratos de crédito.
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$22,398,158



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 93
Destino Inversión	Refinanciamiento de un crédito y Capital de Trabajo y/o reducción de fuerza laboral e inversión en intangibles.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 35,000,000	
Fecha de Disposición	29-jun-2023	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles y facturas.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 94
Destino Inversión	Capital de trabajo y pago de pasivos existentes.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 66,500,000	
Fecha de Disposición	01-jun-2023	
Fecha de Vencimiento	31-mar-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro sobre contratos elegibles, derechos de las pólizas de seguro relacionados a los bienes de dichos contratos elegibles y los bienes objeto de dichos contratos elegibles, que serán aportados a un fideicomiso de administración y fuente de pago en forma y contenido aceptables para el Acreedor. Contrato de Prenda sobre acciones, mediante el cual. La obligada Solidaria como accionista del Acreditado deberá constituir una prenda sobre acciones en primer lugar y grado de prelación en favor de los Acreditantes como acreedores prendarios.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$62,121,840	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 95
Destino Inversión	Terminación de los departamentos.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 8,192,369	
Fecha de Disposición	01-may-2023	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago. Para efectos de establecer un mecanismo alterno de pago, se constituirá un Fideicomiso de Garantía, Administración y Fuente Alterna de Pago (el "Fideicomiso") cuyo patrimonio y partes estarán conformados por lo siguiente: I. Partes: (i) Fideicomitente: Los Co-Acreditados; (ii) Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Co-Acreditados; y (iii) Fideicomisarios en Primer Lugar: Altum CP y CKD Altum. II. Patrimonio: (i) Cuentas por cobrar y todos los accesorios, derivadas del contrato de compraventa con reserva de dominio con Hospital, la cobranza derivada de dichas cuentas por cobrar será depositada directamente por los compradores en las cuentas del Fideicomiso; (ii) Cuentas por cobrar y todos los accesorios, derivadas del contrato de compraventa con reserva de dominio con Inmobiliaria, la cobranza derivada de dichas cuentas por cobrar será depositada directamente por los compradores en las cuentas del Fideicomiso; (iii) Cuentas por cobrar y todos los accesorios, derivadas del contrato de compraventa con reserva de dominio con Proyectos de Construcción, la cobranza derivada de dichas cuentas por cobrar será depositada directamente por los compradores en las cuentas del Fideicomiso; El Fideicomiso contemplaría una cascada de pagos que daría prioridad al pago del servicio de deuda de los Acreditantes (fideicomisario en primer lugar) y cualquier remanente se devolvería a la Acreditada (fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar) periódicamente.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 96
Destino Inversión	Terminación de los departamentos.	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 7,568,600	
Fecha de Disposición	31-may-2023	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago. Para efectos de establecer un mecanismo alterno de pago, se constituirá un Fideicomiso de Garantía, Administración y Fuente Alterna de Pago (el "Fideicomiso") cuyo patrimonio y partes estarán conformados por lo siguiente: I. Partes: (i) Fideicomitente: Los Co-Acreditados; (ii) Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Co-Acreditados; y (iii) Fideicomisarios en Primer Lugar: Altum CP y CKD Altum. II. Patrimonio: (i) Cuentas por cobrar y todos los accesorios, derivadas del contrato de compraventa con reserva de dominio con Hospital, la cobranza derivada de dichas cuentas por cobrar será depositada directamente por los compradores en las cuentas del Fideicomiso; (ii) Cuentas por cobrar y todos los accesorios, derivadas del contrato de compraventa con reserva de dominio con Inmobiliaria, la cobranza derivada de dichas cuentas por cobrar será depositada directamente por los compradores en las cuentas del Fideicomiso; (iii) Cuentas por cobrar y todos los accesorios, derivadas del contrato de compraventa con reserva de dominio con Proyectos de Construcción, la cobranza derivada de dichas cuentas por cobrar será depositada directamente por los compradores en las cuentas del Fideicomiso; El Fideicomiso contemplaría una cascada de pagos que daría prioridad al pago del servicio de deuda de los Acreditantes (fideicomisario en primer lugar) y cualquier remanente se devolvería a la Acreditada (fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar) periódicamente.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 97
Destino Inversión	Monetización de cartera y generación de nuevos contratos de arrendamiento	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 12,750,000	
Fecha de Disposición	25-ago-2023	
Fecha de Vencimiento	31-ago-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$8,078,501	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 98
Destino Inversión	Monetización de cartera y generación de nuevos contratos de arrendamiento	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 58,500,000	
Fecha de Disposición	25-sep-2023	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$34,637,066	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 99
Destino Inversión	CAPEX y Capital de Trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 19,825,000	
Fecha de Disposición	29-sep-2023	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 100
Destino Inversión	CAPEX y Capital de Trabajo	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 65,000,000	
Fecha de Disposición	26-jun-2023	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 101
Destino Inversión	Monetización de cartera y generación de nuevos contratos de arrendamiento	
Importe Dispuesto (MXN)	\$ 9,900,000	
Fecha de Disposición	5-jun-2023	
Fecha de Vencimiento	31-ene-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$6,961,041	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 102
Destino Inversión	Refinanciamiento de saldo insoluto de bursatilización privada previa	
Importe Dispuesto (MXN)	78,000,000	
Fecha de Disposición	01-nov-2023	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$5,582,656	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 103
Destino Inversión	CAPEX, capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	89,000,000	
Fecha de Disposición	01-nov-2023	
Fecha de Vencimiento	31-may-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 104
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y CAPEX	
Importe Dispuesto (MXN)	99,259,500	
Fecha de Disposición	27-oct-2023	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 105
Destino Inversión	Refinanciamiento de pasivos y CAPEX	
Importe Dispuesto (MXN)	30,000,000	
Fecha de Disposición	03-nov-2023	
Fecha de Vencimiento	30-abr-2024	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 106
Destino Inversión	Capital para crecimiento y refinanciamiento	
Importe Dispuesto (MXN)	74,250,000	
Fecha de Disposición	22-dic-2023	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$45,472,477	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 107
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	63,536,842	
Fecha de Disposición	28-dic-2023	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 108
Destino Inversión	Adquisición de Portafolios de Viviendas	
Importe Dispuesto (MXN)	34,412,199	
Fecha de Disposición	10-ene-2024	
Fecha de Vencimiento	31-ene-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$1,220,557	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 109
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	10,250,000	
Fecha de Disposición	31-ene-2024	
Fecha de Vencimiento	31-oct-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 110
Destino Inversión	Capital para crecimiento y refinanciamiento	
Importe Dispuesto (MXN)	64,674,766	
Fecha de Disposición	01-ene-2024	
Fecha de Vencimiento	31-ago-2026	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 111
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	4,222,249	
Fecha de Disposición	27-feb-2024	
Fecha de Vencimiento	31-may-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 112
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	12,150,000	
Fecha de Disposición	26-mar-24	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$22,633,581	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 113
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	15,000,000	
Fecha de Disposición	29-mar-2023	
Fecha de Vencimiento	31-may-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$12,458,483	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 114
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	20,500,000	
Fecha de Disposición	27-may-2024	
Fecha de Vencimiento	31-oct-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$27,563,746	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 115
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	80,500,000	
Fecha de Disposición	30-may-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$128,192,529	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 116
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	45,000,000	
Fecha de Disposición	21-jun-2024	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$37,843,231	



Fecha de Valuación

30-sep-2025

Características

Crédito 117

Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos
Importe Dispuesto (MXN)	6,800,000
Fecha de Disposición	27-jun-2024
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028
Gracia (meses)	0

Garantía

Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.

Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$15,913,686

Fecha de Valuación

30-sep-2025

Características

Crédito 118

Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos
Importe Dispuesto (MXN)	35,000,000
Fecha de Disposición	28-jun-2024
Fecha de Vencimiento	31-dic-2028
Gracia (meses)	0

Garantía

Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.

Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación Crédito al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$32,852,438
Warrant al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$698,592
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$33,551,030



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 119
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	3,150,000	
Fecha de Disposición	29-may-2024	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$3,068,174	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 120
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	23,100,000	
Fecha de Disposición	29-may-2024	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$28,703,654	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 121
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	35,000,000	
Fecha de Disposición	26-jun-2024	
Fecha de Vencimiento	20-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$28,548,097	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 122
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	115,978,088	
Fecha de Disposición	29-may-2024	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$4,464,382	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 123
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	115,213,758	
Fecha de Disposición	29-may-2024	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$118,437,974	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 124
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	39,375,000	
Fecha de Disposición	27-jun-2024	
Fecha de Vencimiento	31-jul-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$25,853,613	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 125
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	115,213,758	
Fecha de Disposición	30-jul-2024	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación Crédito al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$19,369,242	
Warrant al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$1,840,190	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$21,209,432	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 126
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	39,375,000	
Fecha de Disposición	30-jul-2024	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 127
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	115,213,758	
Fecha de Disposición	30-jul-2024	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación Crédito al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$23,214,172	
Warrant al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$1,639,950	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$24,854,122	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 128
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	39,375,000	
Fecha de Disposición	05-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	31-mar-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$21,759,848	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 129
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	39,375,000	
Fecha de Disposición	12-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$28,251,491	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 130
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	39,375,000	
Fecha de Disposición	12-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$41,122,408	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 131
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	39,375,000	
Fecha de Disposición	12-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$31,300,768	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 132
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	39,375,000	
Fecha de Disposición	12-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$23,187,853	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 133
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	35,000,000	
Fecha de Disposición	12-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$54,987,116	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 134
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	35,000,000	
Fecha de Disposición	12-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$51,043,265	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 135
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	35,000,000	
Fecha de Disposición	12-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$43,954,577	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 136
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	35,000,000	
Fecha de Disposición	12-sep-2024	
Fecha de Vencimiento	29-feb-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$12,538,176	



Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 137
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos
Importe Dispuesto (MXN)	40,500,000
Fecha de Disposición	01-abr-2025
Fecha de Vencimiento	31-mar-2029
Gracia (meses)	0

Garantía Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.

Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$43,626,018

Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 138
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos
Importe Dispuesto (MXN)	23,333,333
Fecha de Disposición	01-abr-2025
Fecha de Vencimiento	31-dic-2028
Gracia (meses)	0

Garantía Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.

Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$25,827,229



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 139
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	16,500,000	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	31-may-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$21,891,045	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 140
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	22,400,000	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	30-abr-2030	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$36,988,281	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 141
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	22,900,000	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	30-abr-2030	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$29,858,010	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 142
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	0	
Fecha de Disposición		
Fecha de Vencimiento		
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	0	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 143
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	6,401,250	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	30-abr-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$20,013,607	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 144
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$54,000,000	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	30-abr-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$76,384,623	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 145
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	127,500,000	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$129,834,275	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 146
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	49,075,526	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$52,462,622	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 147
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	30,000,000	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	31-mar-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$64,941,264	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 148
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	3,955,539	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2025	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$2,440,409	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 149
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	37,500,000	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$41,074,242	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 150
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	55,000,000	
Fecha de Disposición	01-abr-2025	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$59,225,611	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 151
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$6,000,000	
Fecha de Disposición	31-jul-2025	
Fecha de Vencimiento	30-jun-2027	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$6,387,148	



Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 152
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos
Importe Dispuesto (MXN)	\$13,000,000
Fecha de Disposición	31-jul-2025
Fecha de Vencimiento	30-jun-2030
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$14,952,492

Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 153
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos
Importe Dispuesto (MXN)	\$27,000,000
Fecha de Disposición	31-ago-2025
Fecha de Vencimiento	31-ago-2029
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$29,150,403

Fecha de Valuación 30-sep-2025

Características	Crédito 154
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos
Importe Dispuesto (MXN)	\$10,250,000
Fecha de Disposición	31-ago-2025
Fecha de Vencimiento	31-mar-2029
Gracia (meses)	0
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.
Metodología de Valuación	Valor Razonable
Base de Cálculo	360 días
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$11,468,031



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 155
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$47,141,734	
Fecha de Disposición	31-ago-2025	
Fecha de Vencimiento	31-mar-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$52,840,814	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 156
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$19,250,000	
Fecha de Disposición	30-sep-2025	
Fecha de Vencimiento	30-nov-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$20,532,345	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 157
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$37,500,000	
Fecha de Disposición	30-sep-2025	
Fecha de Vencimiento	31-ago-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$39,576,303	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 158
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$15,000,000	
Fecha de Disposición	30-sep-2025	
Fecha de Vencimiento	31-ago-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$16,215,744	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 159
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$45,500,000	
Fecha de Disposición	30-sep-2025	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2030	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$52,407,267	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 160
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$47,250,000	
Fecha de Disposición	30-sep-2025	
Fecha de Vencimiento	30-sep-2030	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$54,422,931	



Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 161
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$120,000,000	
Fecha de Disposición	30-sep-2025	
Fecha de Vencimiento	31-dic-2028	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$128,961,658	

Fecha de Valuación		30-sep-2025
Características		Crédito 162
Destino Inversión	Capital de trabajo y refinanciamiento de pasivos	
Importe Dispuesto (MXN)	\$75,179,338	
Fecha de Disposición	30-sep-2025	
Fecha de Vencimiento	31-ago-2029	
Gracia (meses)	0	
Garantía	Garantía Fiduciaria sobre los derechos de cobro de ciertas cuentas por cobrar y activos identificados.	
Metodología de Valuación	Valor Razonable	
Base de Cálculo	360 días	
Valuación al 30 de septiembre de 2025 (MXN)	\$82,637,261	

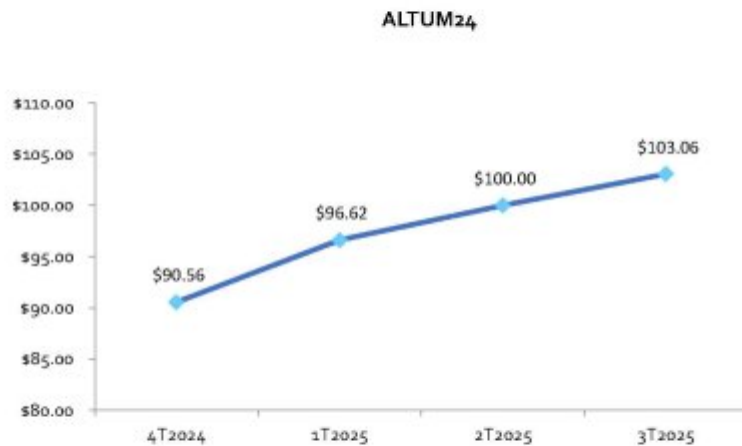


VALUACIÓN ALTUM 24

Valor Emisión Inicial	\$103,428,200
Primera Llamada de Capital	\$98,161,750
Segunda Llamada de Capital	\$211,617,725
Gastos Emisión	(\$8,141,585)
Resultados Acumulados	(\$1,525,390)
Distribución a Tenedores	(\$15,058,004)
Recursos para Actividades de Inversión	(\$172,391,996)
Saldo Inicial	\$216,090,700
Ingresos por Intereses	\$971,143
Gastos de Operación	(\$1,961,963)
Subtotal	(\$990,819)
Saldo Final	\$215,099,881
Actividades de inversión	\$172,391,996
Valor Inversiones incluyendo Valuación al 30/sep/2025	\$23,292,507
Valor Razonable de las Inversiones	\$195,684,503
Patrimonio del Fideicomiso	\$410,784,384
Valor Inicial Certificados	\$25
No. de Certificados Bursátiles	11,462,226
Valor Final de los Certificados	\$35.838098
Valor de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión	\$36.306368



GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO



- En el 1T2025 se realizó la primera llamada de capital, emitiendo 1,963,235 certificados por MXN \$98,161,750. Dando un total de 2,997,517 certificados en circulación.
- En el 3T2025 se realizó la segunda llamada de capital, emitiendo 8,464,709 certificados por MXN \$211,617,725. Dando un total de 11,462,226 certificados en circulación.

GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES

El desempeño del Portafolio Privado se podrá ver en la rentabilidad del patrimonio durante la vida del instrumento.





ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio. En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad:

ALTUM 24		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$23,292,507	\$35.838098
Escenario 1	↑	5%	\$24,457,132	\$37.630003
	↓	-5%	\$22,127,882	\$34.046194
Escenario 2	↑	10%	\$25,621,758	\$39.421908
	↓	-10%	\$20,963,256	\$32.254289
Escenario 3	↑	15%	\$26,786,383	\$41.213813
	↓	-15%	\$19,798,631	\$30.462384





RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2^a y N Bis 5^a se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 13 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standards Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS 9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros)
- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics), Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación
- En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valorar las inversiones que realizan los CKDes, los CERPIs y los vehículos diversos buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDes")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")



AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones, conclusiones y en general, por cualquier causa superveniente.

Como contraprestación por la administración proporcionados al Fiduciario por el Administrador al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración más el IVA a partir de la Fecha de Emisión. Durante el segundo trimestre del año 2025, el fideicomiso no realizó el pago correspondiente a este concepto, ya que el pago se está haciendo desde el vehículo de inversión.

Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el presente Contrato para el beneficio del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión y los intereses de los Tenedores, el Administrador tendrá derecho a (i) una comisión anual pagadera mensualmente, a partir de la Fecha de Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Serie A y, a menos que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el presente Contrato, hasta la Fecha de Terminación (la “Comisión de Administración”); en el entendido que, el Fiduciario deberá pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, y/o deberá hacer que cada Vehículo de Inversión pague la parte proporcional que le corresponda, dichas Comisiones de Administración.

La Comisión de Administración A se pagará en parcialidades mensuales a su vencimiento, el último día de cada mes, o en caso de que dicho día no sea un Día Hábil, el Día Hábil siguiente. La Comisión de Administración Serie A anual será (i) durante el primer año contado a partir de la Fecha de Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Serie A, una cantidad igual al 1.50% (uno punto cinco por ciento) anual sobre la suma del Monto Máximo de la Emisión de Certificados Serie A; y (ii) transcurrido 1 (un) año contado a partir de dicha Fecha de Emisión Inicial, una cantidad igual al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) del Monto Invertido de la Serie A, en todos los casos, más el IVA correspondiente; en el entendido que, la Comisión de Administración Serie A no podrá ser mayor a una cantidad igual al 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) sobre la suma del Monto Máximo de la Emisión de Certificados Serie A promedio durante la vigencia del Contrato del Fideicomiso; en el entendido, además que, en caso de que se actualice una Causa de Fuerza Mayor, sujeto a lo previsto en las Secciones 5.5(xv) y 8.3 del Contrato de Fideicomiso, la Comisión de Administración A será por un monto anual de hasta \$17,500,000.00 (diecisiete millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) más el IVA correspondiente, por el plazo que resulte aplicable, según sea resuelto por el Comité Técnico.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

A la fecha de presentación de este reporte trimestral, se han publicado en BIVA para su difusión al público inversionista, los siguientes eventos relevantes, de conformidad con el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores.

Eventos Relevantes

Fecha: 11 de septiembre de 2025. Asunto: Serie 24 – Monto efectivamente suscrito en segunda llamada de capital

Por medio del presente hace del conocimiento del público inversionista que, de la segunda llamada de capital realizada por hasta 8,481,112 (ocho millones cuatrocientos ochenta y un mil ciento doce) certificados, el fideicomiso suscribió efectivamente 8,464,709 (ocho millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil setecientos nueve) certificados, respecto de la segunda emisión subsecuente, toda vez que no se recibieron cartas de cumplimiento de ciertos tenedores a más tardar en la fecha de suscripción conforme a los términos previstos en el contrato de fideicomiso y el título que ampara los certificados en circulación.

Con base en lo anterior, 16,403 (dieciséis mil cuatrocientos tres) certificados, no serán emitidos en la segunda emisión subsecuente. Dichos tenedores no registrados se verán sujetos a la dilución punitiva en términos del fideicomiso y el título que ampara los certificados en circulación.

Lo anterior implica un monto no suscrito de \$410,075.00 (cuatrocientos diez mil setenta y cinco pesos 00/100) que a su vez representa el 0.19% (cero punto diecinueve por ciento) del total de la segunda llamada de capital.

No obstante, lo anterior, dicho monto no suscrito no implica un cambio relevante en el plan de negocios del fideicomiso a consideración del Administrador.

Fecha: 28 de marzo 2025. Asunto: Serie 24 – Traspaso de recursos a vehículo de inversión - Serie 24 28/03/2025

Por medio del presente se hace del conocimiento del público inversionista que se transfirieron recursos a cierto vehículo de inversión por un monto mayor al 5% de los activos totales para la realización de las actividades de inversión.

Fecha: 28 de marzo 2025. Asunto: Serie 24 – Monto no suscrito - Serie 24 28/03/2025

Por medio del presente hace del conocimiento del público inversionista que, de la primera llamada de capital realizada por hasta 1,965,135 (un millón novecientos sesenta y cinco mil ciento treinta y cinco) certificados, el fideicomiso suscribió efectivamente respecto de la primera emisión subsecuente 1,963,235 (un millón novecientos sesenta y tres mil doscientos treinta y cinco) certificados, toda vez que no se recibieron cartas de cumplimiento de ciertos tenedores a más tardar en la fecha límite de suscripción conforme al fideicomiso y los certificados que amparan los certificados, habiendo 1,900 (mil novecientos) certificados, que no serán emitidos en la primera emisión subsecuente. Dichos tenedores no registrados se verán sujetos a la dilución punitiva en términos del fideicomiso y los títulos que representan los certificados.

Lo anterior implica un monto no suscrito de \$95,000.00 (noventa y cinco mil pesos 00/100) que a su vez representa el 0.097% (cero punto cero noventa y siete por ciento) del total de la primera llamada de capital.

Dicho monto no suscrito no implica un cambio relevante en el plan de negocios del fideicomiso a consideración del administrador.

Fecha: 28 de marzo 2025. Asunto: Serie 24 – Primera Llamada de Capital Aviso con fines informativos Serie 24 28/03/2025

Se informa de la emisión subsecuente de 1,963,235 certificados bursátiles fiduciarios, serie a, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, emitidos por banco ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, exclusivamente en su carácter de fiduciario, conforme al contrato de fideicomiso irrevocable de

administración, emisión de certificados bursátiles fiduciarios no. 5792, de fecha 24 de agosto de 2024 y el acta de emisión correspondiente.

Fecha: 3 de diciembre 2024. Asunto: Serie 24 – Designación de auditor externo Serie 24 03/12/2024

ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL

I. Aprobación de presupuesto y designación de Salles Sainz Grant Thornton, S.C. como Auditor externo para el ejercicio del 2024;

II. Propuesta de fechas de las sesiones del Comité Técnico para el ejercicio del 2025;

III. Designación de delegados Especiales

"PRIMERA.- Se resuelve y aprueba por unanimidad de votos, la designación de la firma Salles Sainz Grant Thornton, S.C. como auditor externo financiero para el ejercicio 2024.

SEGUNDA.- Se resuelve y aprueba por unanimidad de votos, el presupuesto presentado por el Administrador, para contratar a Salles Sainz Grant Thornton, S.C. como auditor externo financiero para el ejercicio 2024."

Fecha: 30 de octubre 2024. Asunto: Serie 24 – Acta de asamblea Tenedores de títulos Serie 24 23/10/2024

ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL

(i) Designación, remoción y/o, en su caso ratificación, de miembros propietarios del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes), así como la calificación de su independencia, en términos de lo que establecen las Secciones 4.6, 5.2, inciso (a), y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto. (ii) Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la contraprestación pagadera, en su caso, a los Miembros Independientes del Comité Técnico, en términos de lo que establecen las Secciones 4.3, inciso (a) numeral (IX) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto. (iii) Informe del Administrador respecto de las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso con los recursos de la Emisión Inicial, de conformidad con los Lineamientos de Inversión previstos en la Sección 9.3 y de demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA ESPECIAL

(iv) Propuesta, discusión y, en su caso aprobación para llevar a cabo ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso, y a los demás Documentos de la Emisión que en su caso sean necesarios o convenientes a efecto de modificar el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría de la Serie A prevista en el inciso (b), numeral (i) de la Sección 10.2 del Fideicomiso, así como para realizar las demás modificaciones que, en su caso, sean presentados por el Fideicomitente a la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL Y LA ASAMBLEA ESPECIAL

(v) Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Fecha: 13 de mayo 2025. Asunto: Serie 24 – Acta de asamblea Tenedores de títulos Serie 24 13/05/2025

ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL

- I. Propuesta, discusión y en su caso otorgamiento de autorizaciones y/o dispensas relacionadas con la contratación de Salles, Sainz – Grant Thornton S.C. como Auditor Externo del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Presentación por parte del Administrador, revisión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales del Fideicomiso acompañados del dictamen de auditoría externa del ejercicio 2024, elaborado por Salles, Sainz – Grant Thornton S.C.; Acciones y resoluciones al respecto; y
- III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de una inversión consistente en la transferencia de recursos a un Vehículo de Inversión a efecto de realizar, a través de éste, Inversiones en Sociedades Promovidas. Acciones y resoluciones al respecto.
- IV. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

Distribuciones del Periodo

Las distribuciones a los Tenedores se realizarán con la periodicidad y en la forma que se describe en el Contrato de Fideicomiso. Al cierre del 3T25 se han realizado distribuciones a los Tenedores por un monto total de \$15,058 (miles de pesos).

Efectivo Disponible de la Serie A:	\$ 1,578,500.00 (un millón quinientos setenta y ocho mil quinientos pesos 00/100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	1,034,282
Monto de Distribución por certificado:	\$1.52617951390433000
Fecha de Distribución de la Serie A:	31 de diciembre de 2024
Fecha de Registro de la Serie A:	30 de diciembre de 2024
Fecha Ex Derecho de la Serie A:	30 de diciembre de 2024
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital
Concepto de los ingresos que la constituyen:	Intereses y comisiones cobrados

Efectivo Disponible de la Serie A:	\$ 2,255,000.00 (dos millones doscientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	2,997,517
Monto de Distribución por certificado:	\$0.75228931145344600
Fecha de Distribución de la Serie A:	31 de marzo de 2025
Fecha de Registro de la Serie A:	28 de marzo de 2025
Fecha Ex Derecho de la Serie A:	28 de marzo de 2025
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital
Concepto de los ingresos que la constituyen:	Intereses y comisiones cobrados

Efectivo Disponible de la Serie A:	\$ 4,738,319.44 (cuatro millones setecientos treinta y ocho mil trescientos diecinueve pesos 44/ 100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	2,997,517
Monto de Distribución por certificado:	\$ 1.58074814736478000
Fecha de Distribución de la Serie A:	30 de junio de 2025
Fecha de Registro de la Serie A:	27 de junio de 2025
Fecha Ex Derecho de la Serie A:	27 de junio de 2025
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital
Concepto de los ingresos que la constituyen:	Intereses y comisiones cobrados
Valor nominal actual	65.97342066783940
Valor nominal ajustado	64.39267252047460

Efectivo Disponible de la Serie A:	\$6,486,187.76 (seis millones cuatrocientos ochenta y seis mil ciento ochenta y siete pesos 76/ 100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	11,462,226
Monto de Distribución por certificado:	\$0.56587496741012900
Fecha de Distribución de la Serie A:	30 de septiembre de 2025
Fecha de Registro de la Serie A:	29 de septiembre de 2025
Fecha Ex Derecho de la Serie A:	29 de septiembre de 2025
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital
Concepto de los ingresos que la constituyen:	Intereses y comisiones cobrados
Valor nominal actual	35.30355281855890
Valor nominal ajustado	34.73767785114880

**Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso
[bloque de texto]**

No existen terceros obligados con el Fideicomiso. De igual manera los tenedores de valores no actúan como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios hacia el Fideicomiso.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

La última Asamblea General de Tenedores a la fecha se llevó a cabo el día 13 de mayo del 2025 y los acuerdos fueron los siguientes:

PRIMERO: Se otorgan las autorizaciones y dispensas necesarias para la contratación del Salles, Sainz – Grant Thornton S.C. como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2024.

SEGUNDO: Se toma conocimiento de los estados financieros anuales del Fideicomiso acompañados del dictamen de auditoría externa del ejercicio 2024, elaborado por Salles, Sainz – Grant Thornton S.C. como el auditor externo.

TERCERO: Se aprueba las Inversiones presentada por el Administrador a la Asamblea en los términos que fue presentada a la misma, y se aprueba el destino de los recursos que se obtengan de la Llamada de Capital que se lleve a cabo para realizar dichas Inversiones la cual será igual o mayor al 20% del Monto Máximo de emisión.

CUARTO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Claudia Alicia García Ramírez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, César David Hernández Sánchez, Luis Ángel Severo Trejo o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Con fecha 3 de diciembre de 2024, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso No. 5792 (el “Fideicomiso”), bajo el cual fueron emitidos los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con Clave de Pizarra ALTUM 24 hace del conocimiento del público inversionista que en la sesión del Comité Técnico de fecha 3 de diciembre del 2024 se aprobó a Salles Sainz Grant Thornton, S.C. Como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2024, en cumplimiento de las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Quantit funge como Valuador Independiente del Fideicomiso, quien fue designado por la Asamblea General Y La Asamblea Especial del Fideicomiso en sesión de fecha 23 de octubre de 2024, y el cual al cierre del periodo reportado no ha reportado ninguna irregularidad sobre el precio reportado.

Asimismo, se hace constar que durante el periodo reportado no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]

Durante el periodo del presente reporte no se realizaron operaciones con partes relacionadas.

Asimismo, no existe transacción que, en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera “*International Financial Reporting Standards*” que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “*International Accounting Standards Board*”, sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:

Clave de cotización: ALTUM

Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2025-09-30

Periodo cubierto por los estados financieros: 01-07-2025 al 30-09-2025

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:

Estados financieros del fideicomiso consolidado: No

Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante: Legorreta, Gómez y Asociados S. de R.L. de C.V. ("LG&A") como fideicomitente, fideicomisario en primer lugar, como fideicomisario en segundo lugar y Legorreta, Gómez y Asociados Administrador, SC como administrador y fideicomisario en segundo lugar

Número de Fideicomiso: 5792

Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto: Si

Número de Trimestre: 3

Requiere Presentar Anexo AA: Si

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Los Estados Financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), y está obligado a preparar sus estados financieros de acuerdo con las NIIF a partir del ejercicio 2014.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	215,100,000	3,561,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	215,100,000	3,561,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	215,100,000	3,561,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	195,685,000	90,101,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	195,685,000	90,101,000
Total de activos	410,785,000	93,662,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	0	0
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	0	0
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	390,008,000	93,708,000
Utilidades acumuladas	(2,516,000)	(1,525,000)
Otros resultados integrales acumulados	23,293,000	1,479,000
Total de la participación controladora	410,785,000	93,662,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	410,785,000	93,662,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	410,785,000	93,662,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	971,000	0	837,000	0
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	971,000	0	837,000	0
Gastos de administración y mantenimiento	1,631,000	0	649,000	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	331,000	0	101,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	(991,000)	0	87,000	0
Ingresos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros	0	0	0	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(991,000)	0	87,000	0
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(991,000)	0	87,000	0
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(991,000)	0	87,000	0
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(991,000)	0	87,000	0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(991,000)	0	87,000	0
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	21,814,000	0	12,552,000	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	21,814,000	0	12,552,000	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	21,814,000	0	12,552,000	0
Total otro resultado integral	21,814,000	0	12,552,000	0
Resultado integral total	20,823,000	0	12,639,000	0
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	20,823,000	0	12,639,000	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(991,000)	0
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	0	0
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	21,814,000	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	21,814,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	20,823,000	0
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	20,823,000	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	105,584,000	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(105,584,000)	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	(296,300,000)	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	296,300,000	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	211,539,000	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	211,539,000	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,561,000	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	215,100,000	0

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	93,708,000	(1,525,000)	1,479,000	1,479,000	93,662,000	0	93,662,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	(991,000)	0	0	(991,000)	0	(991,000)
Otro resultado integral	0	0	21,814,000	21,814,000	21,814,000	0	21,814,000
Resultado integral total	0	(991,000)	21,814,000	21,814,000	20,823,000	0	20,823,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	309,779,000	0	0	0	309,779,000	0	309,779,000
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(13,479,000)	0	0	0	(13,479,000)	0	(13,479,000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	296,300,000	(991,000)	21,814,000	21,814,000	317,123,000	0	317,123,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	390,008,000	(2,516,000)	23,293,000	23,293,000	410,785,000	0	410,785,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo							
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	103,428,000	0	0	0	103,428,000	0	103,428,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(8,141,000)	0	0	0	(8,141,000)	0	(8,141,000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	95,287,000	0	0	0	95,287,000	0	95,287,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	95,287,000	0	0	0	95,287,000	0	95,287,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	215,100,000	3,561,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	215,100,000	3,561,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	215,100,000	3,561,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	23,293,000	1,479,000
Total otros resultados integrales acumulados	23,293,000	1,479,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	410,785,000	93,662,000
Pasivos	0	0
Activos (pasivos) netos	410,785,000	93,662,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	215,100,000	3,561,000
Pasivos circulantes	0	0
Activos (pasivos) circulantes netos	215,100,000	3,561,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	971,000	0	837,000	0
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	971,000	0	837,000	0
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	514,000	0	414,000	0
Impuestos	305,000	0	145,000	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	812,000	0	90,000	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	1,631,000	0	649,000	0
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	0	0	0	0
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	0	0	0	0
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

Los presentes estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con la Circular Única de Emisoras para Compañías y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) el 8 de septiembre de 2011. De acuerdo con dichas disposiciones, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF que son el equivalente a IFRS.

La información financiera presentada en las siguientes notas se presenta en miles de pesos mexicanos.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

La preparación de los estados financieros bajo IFRS, requiere que la Administración lleve a cabo juicios, estimaciones y supuestos que afectan las políticas contables en los importes en libros de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones y supuestos. Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Las revisiones a los

estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera, y que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como se muestra a continuación:

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

IFRS 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida en la IAS 39, con un modelo prospectivo de pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinan con el cálculo de los flujos esperados que toman como base la exposición al incumplimiento (EAD, por sus siglas en inglés); y los parámetros de Severidad de la Pérdida (LGD por sus siglas en inglés) y Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas en inglés). Al preparar estos estados financieros, la Administración 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 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. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo financiero, incluyendo instrumentos financieros derivados, 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.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el periodo que ocurrió el cambio.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida).

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos
[bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso ha incurrido en gastos por un total de 1,962 (miles de pesos), compuestos por impuestos no acreditables, servicios de contabilidad, servicios legales, honorarios fiduciarios, auditoría y otros.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 no han existido correcciones de valor por pérdidas crediticias.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

El fideicomiso no tiene asociadas por lo que este punto no aplica.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Resultado de la sesión de Comité Técnico realizada el 03 de diciembre de 2024 se autorizó la contratación y designación del auditor externo, en este caso se asignó a Salles Sainz Grant Thornton, S.C. para el ejercicio 2024. Los honorarios autorizados ascienden a 500 (miles de pesos) más el impuesto al valor agregado. Al cierre del tercer trimestre del 2025 los honorarios por auditoria ascienden a \$ 500 (miles de pesos) más IVA.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Autorización y declaración de cumplimiento

El 30 de septiembre de 2025 el Lic. Eduardo Legorreta Mestre y el C.P. Carlos Gil, el primero que funge como representante y el segundo como Contralor del Administrador del Fideicomiso, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

El Fiduciario mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica porque no existieron en el periodo reportado

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Debido a la operación del fideicomiso no aplican criterios de consolidación

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros

[bloque de texto]

Los presentes estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con la Circular Única de Emisoras para Compañías y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) el 8 de septiembre de 2011. De acuerdo con dichas disposiciones, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF que son el equivalente a IFRS.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso no ha contratado ningún préstamo.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

El Fideicomiso no tiene saldos y operaciones en bancos centrales a la fecha de este reporte.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al cierre de septiembre de 2025

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$215,099.9

En miles de pesos

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

La entidad prepara el estado de flujos de efectivo, de acuerdo con los requerimientos de las NIIF, y lo presenta como parte integrante de sus estados financieros. Este estado suministra información que permite a los usuarios evaluar los cambios en los activos netos de la entidad, su estructura financiera (incluyendo su liquidez y solvencia) y su capacidad para afectar a los importes y las fechas de los flujos de efectivo. El método utilizado para obtener el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo es mediante método indirecto.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

La IFRS 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los ‘costos financieros’, de manera similar a la presentación bajo la Norma IAS 39, y no se presentan por separado en el estado del resultado del período y otro resultado integral debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI), y al valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). La clasificación de los activos financieros bajo la IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La IFRS 9 elimina las categorías previas de la Norma IAS 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la IFRS 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La IFRS 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Deterioro del valor de activos financieros

La IFRS 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma IAS 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al FVOCI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la IFRS 9, las pérdidas crediticias se reconocían antes que bajo la Norma IAS 39.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles.

Transición

Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como medidos a FVTPL.
- La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles.

-Las siguientes evaluaciones deben hacerse considerando los hechos y circunstancias que existan en la fecha de la aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos y pasivos financieros medidos a FVTPL.

•La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como FVOCI.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, el fideicomiso no ha realizado cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

A la fecha de este reporte no hay información a relevar sobre garantías colaterales.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

En el periodo comprendido del reporte, no se ha presentado ninguna reclamación por beneficios pagados.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

ALTUM 24: Inversiones Potenciales

El Vehículo de Inversión cuenta con 43 Inversiones potenciales en los próximos 3 meses, por un total de \$222,978.1 (miles de pesos). De dichas inversiones potenciales 34 son en Empresas Financieras por un monto de 156,290.3 (miles de pesos) 9 en Empresas No Financieras por un total de 66,687.8 (miles de pesos).

#	Tipo de Inversión	Posible Fecha de Disposición	Tipo de Empresa	Tipo de Producto	Monto
1	Crédito al Consumo	oct-25	Financiera	Arrendamiento Automotriz personal	\$ 1,175.1
2	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 1,938.9
3	Crédito al Consumo	oct-25	Financiera	Nómina	\$ 5,875.6
4	Industrial	oct-25	No Financiera	Servicios Profesionales	\$ 9,400.9
5	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 7,050.7
6	Consumo Discrecional	oct-25	No Financiera	Comercio Minorista	\$ 1,762.7
7	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 8,813.4
8	Industrial	oct-25	No Financiera	Transporte de Carga	\$ 411.3
9	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 11,751.2
10	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,350.2
11	Crédito al Consumo	oct-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
12	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,350.2
13	Consumo Básico	nov-25	No Financiera	Productos de cuidado personal	\$ 2,350.2
14	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Microcrédito Individual	\$ 5,288.0
15	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Nómina	\$ 5,875.6
16	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 8,813.4
17	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
18	Tecnologías de Información	nov-25	No Financiera	Software de Sistemas	\$ 7,050.7
19	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 4,112.9
20	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
21	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 5,875.6
22	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
23	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
24	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 2,350.2
25	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Arrendamiento Automotriz personal	\$ 2,585.3
26	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 3,936.6
27	Consumo Básico	dic-25	No Financiera	Productos de cuidado personal	\$ 7,050.7
28	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Microcrédito Individual	\$ 11,751.2
29	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Arrendamiento Automotriz personal	\$ 2,702.8
30	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Nómina	\$ 5,875.6
31	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 8,813.4
32	Consumo Básico	dic-25	No Financiera	Venta de Alimentos y Productos de Primera Necesidad	\$ 23,502.3
33	Industrial	dic-25	No Financiera	Servicios Profesionales	\$ 2,350.2

34	Energía	dic-25	No Financiera	Equipos y Servicios de Energía	\$ 12,808.8
35	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 11,751.2
36	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 3,525.3
37	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
38	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 1,762.7
39	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
40	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 5,875.6
41	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
42	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 1,762.7
43	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 5,875.6
Total					\$ 222,978.1

*Montos en miles de pesos. Se tomaron en cuenta los prospectos que están en el pipeline de octubre a diciembre de 2025, en estatus de *Due Diligence* o más avanzados. El monto refleja la proporción que le corresponde a ALTUM 24 de acuerdo con su participación en el Vehículo de Inversión

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

A la fecha del reporte, el fideicomiso no cuenta con pasivos contingentes y sus compromisos se limitan a los compromisos de fondeo que ha adquirido el vehículo de inversión con sus clientes.

Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de llamadas de capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar emisiones subsecuentes por un monto que, sumado al monto de la emisión inicial, no exceda del Monto Máximo de la Emisión.

Compromisos de Fondeo

ALTUM 24: Inversiones Potenciales

El Vehículo de Inversión cuenta con 43 Inversiones potenciales en los próximos 3 meses, por un total de \$222,978.1 (miles de pesos). De dichas inversiones potenciales 34 son en Empresas Financieras por un monto de 156,290.3 (miles de pesos) 9 en Empresas No Financieras por un total de 66,687.8 (miles de pesos).

#	Tipo de Inversión	Posible Fecha de Disposición	Tipo de Empresa	Tipo de Producto	Monto
1	Crédito al Consumo	oct-25	Financiera	Arrendamiento Automotriz personal	\$ 1,175.1
2	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 1,938.9
3	Crédito al Consumo	oct-25	Financiera	Nómina	\$ 5,875.6
4	Industrial	oct-25	No Financiera	Servicios Profesionales	\$ 9,400.9
5	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 7,050.7
6	Consumo Discrecional	oct-25	No Financiera	Comercio Minorista	\$ 1,762.7
7	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 8,813.4

8	Industrial	oct-25	No Financiera	Transporte de Carga	\$ 411.3
9	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 11,751.2
10	Servicios Financieros	oct-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,350.2
11	Crédito al Consumo	oct-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
12	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,350.2
13	Consumo Básico	nov-25	No Financiera	Productos de cuidado personal	\$ 2,350.2
14	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Microcrédito Individual	\$ 5,288.0
15	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Nómina	\$ 5,875.6
16	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 8,813.4
17	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
18	Tecnologías de Información	nov-25	No Financiera	Software de Sistemas	\$ 7,050.7
19	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 4,112.9
20	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
21	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 5,875.6
22	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
23	Crédito al Consumo	nov-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
24	Servicios Financieros	nov-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 2,350.2
25	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Arrendamiento Automotriz personal	\$ 2,585.3
26	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 3,936.6
27	Consumo Básico	dic-25	No Financiera	Productos de cuidado personal	\$ 7,050.7
28	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Microcrédito Individual	\$ 11,751.2
29	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Arrendamiento Automotriz personal	\$ 2,702.8
30	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Nómina	\$ 5,875.6
31	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 8,813.4
32	Consumo Básico	dic-25	No Financiera	Venta de Alimentos y Productos de Primera Necesidad	\$ 23,502.3
33	Industrial	dic-25	No Financiera	Servicios Profesionales	\$ 2,350.2
34	Energía	dic-25	No Financiera	Equipos y Servicios de Energía	\$ 12,808.8
35	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 11,751.2
36	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 3,525.3
37	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
38	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 1,762.7
39	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$ 2,937.8
40	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 5,875.6
41	Crédito al Consumo	dic-25	Financiera	Nómina	\$ 587.6
42	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Crédito PyMes (varios)	\$ 1,762.7

43	Servicios Financieros	dic-25	Financiera	Arrendamiento Puro	\$	5,875.6
Total					\$	222,978.1

*Montos en miles de pesos. Se tomaron en cuenta los prospectos que están en el pipeline de octubre a diciembre de 2025, en estatus de *Due Diligence* o más avanzados. El monto refleja la proporción que le corresponde a ALTUM 24 de acuerdo con su participación en el Vehículo de Inversión

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Hasta este periodo el Fideicomiso no cuenta con pasivos contingentes que relevar.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica esta partida en los fines del Fideicomiso

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito, el cual es el riesgo de pérdida financiera que se enfrenta si una inversión o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de los préstamos a clientes y de las contrapartes en cuentas de cheques e instrumentos de inversión del Fideicomiso. Para propósitos de reporte de administración de riesgos, se considerarán todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (tales como riesgo de impago del individuo acreedor, riesgo país y riesgos del sector).

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica esta partida dentro de los lineamientos del Fideicomiso.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Debido a la operación, el fideicomiso no tiene información a revelar sobre impuestos diferidos.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte no hay información a revelar sobre depósitos de bancos.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

A la fecha de este reporte no hay información a revelar sobre depósitos de clientes.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

A la fecha de este reporte no hay información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

A la fecha de este reporte no hay información a revelar sobre instrumentos financieros derivados.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

Las distribuciones a los Tenedores se realizarán con la periodicidad y en la forma que se describe en el Contrato de Fideicomiso. Al cierre del 3T25 se han realizado distribuciones a los Tenedores por un monto total de \$15,058 (miles de pesos).

Efectivo Disponible de la Serie A:	\$ 1,578,500.00 (un millón quinientos setenta y ocho mil quinientos pesos 00/100)
Títulos que reciben el pago Serie A:	1,034,282
Monto de Distribución por certificado:	\$1.52617951390433000
Fecha de Distribución de la Serie A:	31 de diciembre de 2024
Fecha de Registro de la Serie A:	30 de diciembre de 2024
Fecha Ex Derecho de la Serie A:	30 de diciembre de 2024
Concepto de la Distribución:	Reembolso de Capital

Concepto de los ingresos que la constituyen: Intereses y comisiones cobrados

Efectivo Disponible de la Serie A: \$ 2,255,000.00 (dos millones doscientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100)

Títulos que reciben el pago Serie A: 2,997,517

Monto de Distribución por certificado: \$0.75228931145344600

Fecha de Distribución de la Serie A: 31 de marzo de 2025

Fecha de Registro de la Serie A: 28 de marzo de 2025

Fecha Ex Derecho de la Serie A: 28 de marzo de 2025

Concepto de la Distribución: Reembolso de Capital

Concepto de los ingresos que la constituyen: Intereses y comisiones cobrados

Efectivo Disponible de la Serie A: \$ 4,738,319.44 (cuatro millones setecientos treinta y ocho mil trescientos diecinueve pesos 44/ 100)

Títulos que reciben el pago Serie A: 2,997,517

Monto de Distribución por certificado: \$ 1.58074814736478000

Fecha de Distribución de la Serie A: 30 de junio de 2025

Fecha de Registro de la Serie A: 27 de junio de 2025

Fecha Ex Derecho de la Serie A: 27 de junio de 2025

Concepto de la Distribución: Reembolso de Capital

Concepto de los ingresos que la constituyen: Intereses y comisiones cobrados

Valor nominal actual 65.97342066783940

Valor nominal ajustado 64.39267252047460

Efectivo Disponible de la Serie A: \$6,486,187.76 (seis millones cuatrocientos ochenta y seis mil ciento ochenta y siete pesos 76/ 100)

Títulos que reciben el pago Serie A: 11,462,226

Monto de Distribución por certificado: \$0.56587496741012900

Fecha de Distribución de la Serie A: 30 de septiembre de 2025

Fecha de Registro de la Serie A: 29 de septiembre de 2025

Fecha Ex Derecho de la Serie A: 29 de septiembre de 2025

Concepto de la Distribución: Reembolso de Capital

Concepto de los ingresos que la constituyen: Intereses y comisiones cobrados

Valor nominal actual 35.30355281855890

Valor nominal ajustado 34.73767785114880

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No hay información a revelar sobre hecho ocurridos después del periodo sobre el que se informa.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso ha incurrido en gastos de operación que ascienden a 1,962 (miles de pesos) como se detalla a continuación:

Impuestos no acreditables	305.00
Servicios de contabilidad	150.00
Servicios legales	162.00
Honorarios Fiduciarios	514.00
Auditoria	500.00
Otros	331.00

(miles de pesos)

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso ha incurrido en gastos de operación que ascienden a 1,962 (miles de pesos) como se detalla a continuación:

Impuestos no acreditables	305.00
Servicios de contabilidad	150.00
Servicios legales	162.00
Honorarios Fiduciarios	514.00
Auditoria	500.00
Otros	331.00
(miles de pesos)	

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros reconocido y/o revelado en los estados financieros que no proviene de valores de mercado se determina utilizando técnicas de valuación que consideran el uso de modelos matemáticos. La información que alimenta a estos modelos proviene de datos observables del mercado, cuando sea posible; en caso no existir información disponible, el juicio es requerido para determinar el valor razonable. Los juicios incluyen consideraciones de liquidez y los datos del modelo, como las tasas de descuento, tasas de amortización anticipada y supuestos de incumplimiento de pago.

Los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, basada en la variable de menor nivel necesaria para el cálculo del valor razonable:

Nivel 1: Valoración realizada utilizando directamente la propia cotización del instrumento financiero, observable y capturable de fuentes independientes, y referida a mercados activos. Se incluyen en este nivel los valores representativos de deuda cotizados, los instrumentos de capital cotizados, ciertos derivados y los Fondos de Inversión.

Nivel 2: Valoración mediante la aplicación de técnicas que utilizan variables obtenidas de datos observables en el mercado.

Nivel 3: Valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables no obtenidas de datos observables en el mercado. La elección y validación de los modelos de valoración utilizados se realizó por unidades de control independientes de las áreas de mercados.

Al 30 de junio de 2025 el fideicomiso registro un valor razonable con efecto en otros resultados integrales que asciende a \$23,293 (miles de pesos).

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros reconocido y/o revelado en los estados financieros que no proviene de valores de mercado se determina utilizando técnicas de valuación que consideran el uso de modelos matemáticos. La información que alimenta a estos modelos proviene de datos observables del mercado, cuando sea posible; en caso no existir información disponible, el juicio es requerido para determinar el valor razonable. Los juicios incluyen consideraciones de liquidez y los datos del modelo, como las tasas de descuento, tasas de amortización anticipada y supuestos de incumplimiento de pago.

Los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, basada en la variable de menor nivel necesaria para el cálculo del valor razonable:

Nivel 1: Valoración realizada utilizando directamente la propia cotización del instrumento financiero, observable y capturable de fuentes independientes, y referida a mercados activos. Se incluyen en este nivel los valores representativos de deuda cotizados, los instrumentos de capital cotizados, ciertos derivados y los Fondos de Inversión.

Nivel 2: Valoración mediante la aplicación de técnicas que utilizan variables obtenidas de datos observables en el mercado.

Nivel 3: Valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables no obtenidas de datos observables en el mercado. La elección y validación de los modelos de valoración utilizados se realizó por unidades de control independientes de las áreas de mercados.

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso registro un valor razonable con efecto en otros resultados integrales que asciende a \$23,293 (miles de pesos)

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no ha devengado ingresos ni gastos por primas y comisiones.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no ha devengado gastos financieros.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso cuenta con ingresos por intereses bancarios que ascienden a \$971 (miles de pesos) y gastos por \$1,962 (miles de pesos) que corresponden a impuestos no acreditables, servicios de contabilidad, servicios legales, honorarios fiduciarios, auditoría y otros.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso tuvo ingresos financieros que ascendieron a 971 (miles de pesos) compuestos por intereses bancarios.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso ha realizado dos adquisiciones de Certificados Fiduciarios por un monto que asciende a 187,450 (miles de pesos); a la fecha se han recibido dos distribuciones por concepto de capital sobre esta inversión que ascienden a 15,058 (miles de pesos).

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso registro un valor razonable con efecto en otros resultados integrales que asciende a \$195,685 (miles de pesos), que corresponden a certificados fiduciarios, valuación y reserva IFRS 9

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar
[bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Administración del Riesgo: El Administrador tiene como estrategia invertir en un portafolio diversificado de crédito, el cual busca la diversificación constante del portafolio en distintos sectores de la economía en cada inversión que se realice y en la garantía. Además, a través de sus órganos de gobierno corporativo como son el Comité de Inversiones y el Comité Técnico se debe de estar informando de cualquier riesgo adicional al de crédito que afecte al portafolio como puede ser, riesgo de liquidez, riesgo de mercados financieros (tasas de interés), riesgos operativos y riesgos regulatorios.

A través de estos órganos el Administrador pudiera recomendar estrategias para mitigar cualquiera de estos riesgos, además de establecer políticas específicas al respecto. Un ejemplo podría ser el implementar una reserva preventiva sobre un porcentaje de los activos de crédito administrados por el Fideicomiso y el vehículo de inversión para poder solventar cualquier evento de crédito o que impacte el portafolio de crédito por alguno de los otros riesgos mencionados.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

El Fideicomiso y el vehículo de inversión desde su inicio en septiembre de 2024 ha reportado bajo las NIIF

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso ha incurrido en gastos de operación que ascienden a 1,962 (miles de pesos) como se detalla a continuación:

Impuestos no acreditables	305.00
Servicios de contabilidad	150.00
Servicios legales	162.00
Honorarios Fiduciarios	514.00
Auditoria	500.00
Otros	331.00

(miles de pesos)

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los Estados Financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), y está obligado a preparar sus estados financieros de acuerdo con las NIIF a partir del ejercicio 2014.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que una entidad está en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, el Fideicomiso no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones; si tal intención o necesidad existiera, los estados financieros pueden tener que prepararse sobre una base diferente, en cuyo caso dicha base debería revelarse.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Un activo financiero que no se registre a su valor razonable a través de resultados, se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado incluye entre otros, la falta de pago o morosidad de un deudor, reestructuración de un monto adeudado en términos desfavorables y la desaparición de un mercado activo de un título o valor.

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

IFRS 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida en la IAS 39, con un modelo prospectivo de pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinan con el cálculo de los flujos esperados que toman como base la exposición al incumplimiento (EAD, por sus siglas en inglés); y los parámetros de Severidad de la Pérdida (LGD por sus siglas en inglés) y Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas en inglés).

El cálculo de los flujos esperados consiste en calcular el valor presente de los flujos que se esperan sean pagados, afectados por la tasa de recuperación, a esto se le denomina el valor presente esperado. Finalmente, la pérdida esperada (ECL) será con presente esperado y el valor presente contractual.

Conforme a IFRS 9, el monto de la pérdida crediticia esperada se mide con base en:

- ECL de 12 meses: corresponde a la porción de ECL que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte; y
- ECL de por vida (lifetime): son ECL que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La medición de ECL de 12 meses se aplica si el riesgo de crédito no se ha incrementado de manera significativa. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha incrementado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo en la fecha de reporte.

Medición de ECLs

Con el objetivo de determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas de los préstamos otorgados por el Fideicomiso bajo el nuevo modelo de Pérdida Esperada, se ha realizado un análisis considerando el deterioro por posibles pérdidas de préstamos y cuentas por cobrar que incumplen en sus pagos y para los cuales la garantía puede ser insuficiente. Al 1º. De enero de 2019, el Fideicomiso no tuvo un impacto inicial por adopción de IFRS 9 y en la determinación del reconocimiento en la estimación considerando el desempeño y comportamiento adecuado de recuperación de flujos de los activos financieros medidos a costo amortizado y el nivel de aforo de garantías asociado a dichos activos financieros. Cabe destacar que el Fideicomiso contaba con un modelo interno de pérdida incurrida, en el que históricamente se reservaba considerando el nivel de riesgo de las operaciones a la fecha de reporte.

Definición de grupos de riesgo

Para realizar la medición de las pérdidas crediticias esperadas, la cartera fue segmentada en grupos homogéneos de riesgo, definidos por producto y meses de atraso. Además, se realizaron pruebas estadísticas en donde se confirmó que esta segmentación es adecuada.

Definición de incumplimiento (default)

Para los préstamos y cuentas por cobrar el Fideicomiso define incumplimiento como el evento de la falta de pago de capital o intereses durante el período establecido por el tipo de producto.

Incremento significativo en riesgo de crédito

Conforme a la IFRS 9, al determinar si el riesgo crediticio (es decir, riesgo de incumplimiento) de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso considera información razonable y soportable que es relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo innecesarios, incluyendo información cuantitativa y cualitativa basada en la experiencia histórica del Fideicomiso, evaluación experta de crédito e información prospectiva.

El Fideicomiso identifica que ha ocurrido un aumento significativo en el riesgo de crédito para una exposición, cuando los acreditados presentan un atraso mayor a 90 días. El plazo promedio de los préstamos y cuentas por cobrar no excede los 60 meses (5 años).

El Fideicomiso ha establecido un marco que incorpora información tanto cuantitativa como cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente o se ha deteriorado desde el reconocimiento inicial y el marco se alinea con el proceso interno de gestión del riesgo de crédito del Fideicomiso.

Información para medir las ECLs

Considerando las particularidades de cada préstamo y debido a que el número de operaciones que gestiona el Fideicomiso no es considerable, resultó viable valorar de manera individual el deterioro de los préstamos, optimizando recursos invertidos. Los modelos con los que cuenta el Fideicomiso involucran la definición de los tres parámetros, que se explican a continuación:

- Probabilidad de incumplimiento. Es un parámetro que mide la posibilidad de que los acreditados no cumplan con sus obligaciones contractuales. Para el cálculo de este parámetro se hace uso de la base de datos que contiene la información sobre colocaciones históricas de los últimos años y se realiza una calibración mensual.
- Severidad de la pérdida. Parámetro para identificar la proporción del saldo expuesto que no se recupera de las operaciones vigentes. El cálculo se determina en función del precio de venta y el costo, obteniendo la diferencia relativa entre estos dos criterios, es posible obtener un porcentaje de recuperación, para determinar el parámetro de severidad de la pérdida. Para la estimación de este parámetro, se requiere la información de disposición de activos financieros y de las que se ha obtenido un ingreso.

- Exposición al incumplimiento. Corresponde al saldo de los préstamos y cuentas por cobrar más los intereses devengados no cobrados de cada operación.

Estos parámetros se derivan de modelos estadísticos desarrollados con datos históricos del Fideicomiso. Los cuales están sujetos a cambios que permitan reflejar información prospectiva como se describe a continuación:

Para los préstamos y cuentas por cobrar, se utilizó un modelo individual, dado que se trata de activos específicos y características similares, y un comportamiento de morosidad casi nulo por parte de los acreditados. Los criterios utilizados para la estimación de PD contemplan principalmente variables como: días de atraso, antigüedad del cliente, comportamiento de pagos, así como el criterio experto basado en el conocimiento que el Fideicomiso tiene de los clientes en cuestión. Para la estimación de LGD, se utilizó un criterio experto basado en el tipo de garantía (garantías inmuebles, garantías liquidas, avales y obligación solidaria de los accionistas y principales funcionarios como depositarios judiciales).

Información prospectiva (forward looking information)

Dado que la cartera está constituida en su totalidad por productos de mediano plazo o de reciente creación, y debido a la reciente definición de los modelos, la profundidad histórica no permite que los análisis para incorporar información prospectiva macroeconómica arrojen una correlación que permita explicar los cambios en el nivel de riesgo, bajo el enfoque IFRS 9. Derivado de esta situación no se considera la aplicación de escenarios macroeconómicos, sin embargo, se seguirá robusteciendo la base de datos y en la reunión de seguimiento se identificará la existencia de eventos coyunturales para analizar la posibilidad de incorporar información prospectiva en valuaciones futuras.

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso no aplica para reconocimiento de reservas por deterioro de activos financieros.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

De conformidad con la Regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2019 o aquella que la sustituya en el futuro, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso no empresarial en la medida en que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate, en el entendido que se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma. Para estos efectos, el Fiduciario, a través del Administrador, llevará un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de forma acumulada desde el inicio del ejercicio y hasta el último día de cada mes calendario representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo. En caso que (i) en cualquier día último de algún mes calendario no se logre el porcentaje del 90% (noventa por ciento) de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, y (ii) el Comité Técnico, habiendo consultado con asesores en materia fiscal de reconocido prestigio, determine que el Fiduciario debe efectuar pagos provisionales y estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR para cumplir con la Ley Aplicable, entonces, a partir del mes inmediato siguiente a aquel en que se hubiere hecho el cálculo y hasta el último día del ejercicio, ya no se podrá aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en la fecha de la celebración del Fideicomiso y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR. El Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia a los Tenedores a través del SEDI. Con independencia de que a lo largo del ejercicio se logre o no de forma acumulada el porcentaje del 90% (noventa por ciento) de ingresos pasivos respecto de ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá determinar y comunicar al Comité Técnico si dicho porcentaje fue logrado en cada periodo anual, con el objeto de determinar si de forma anual es posible continuar aplicando lo previsto por la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en la fecha de celebración del Fideicomiso. Para determinar los ingresos y los porcentajes a que se refieren las oraciones anteriores, se deberá considerar que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberán incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Tenedores. Por lo que respecta a la subsidiaria, de acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2021, la ley establece una tasa de ISR del 30%.

El gasto por impuestos a la utilidad se reconoce con base en la mejor estimación de la tasa de impuesto a la utilidad.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre contratos de seguro.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre gastos por intereses.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso cuenta con ingresos por intereses bancarios que ascienden a \$971 (miles de pesos).

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso cuenta con ingresos por intereses bancarios que ascienden a \$971 (miles de pesos).

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

El Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del presente Contrato, el patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) los recursos en numerario derivados de la Emisión Inicial de Certificados Serie A y Emisión Inicial de Certificados Serie B;
- (iii) los recursos en numerario que deriven de Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie A y Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B;
- (iv) los recursos en numerario que deriven del ejercicio de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B, que en su caso ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A;
- (v) cualesquiera acciones, acciones preferentes, partes sociales, unidades de participación, o derechos fideicomisarios o participaciones de capital sobre Vehículos de Inversión o directamente sobre Sociedades Promovidas, que sean suscritos, adquiridos, incorporados o de los cuales sea titular el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Contrato, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- (vi) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión o directamente a cualquier Sociedad Promovida, conforme a lo establecido en el presente Contrato, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía, intereses y comisiones relacionado con los mismos);
- (vii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión o las Sociedades Promovidas;
- (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato, o derivados de una desinversión de las mismas, incluyendo Inversiones adquiridas por el Fiduciario de cualquier entidad de Altum;
- (ix) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (x) los Compromisos Restantes de los Tenedores;
- (xi) en su caso, los recursos provenientes de las operaciones derivadas que celebre el Fiduciario en los términos de este Contrato;
- (xii) todas y cualquier cantidad derivada de una inversión, incluyendo rendimientos, de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Permitidas.

(xiii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el presente Contrato; y

(xiv) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la presente Cláusula, que actualmente o en el futuro el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el presente Contrato o cualquier otro Documento de la Emisión.

El patrimonio del Fideicomiso al 3T25 es equivalente a \$410,784.4 (miles de pesos) y se desglosa de la siguiente manera:

3T25	Serie A	Total
Valor Emisión Inicial	103,428,200	103,428,200
Llamadas de Capital Subsecuentes	309,779,475	309,779,475
Gastos de Emisión	(8,141,585)	(8,141,585)
Recursos para Actividades de		
Inversión	(172,391,996)	(172,391,996)
Distribución a Tenedores	(15,058,004)	(15,058,004)
Resultados de Ejercicios Anteriores	(1,525,390)	(1,525,390)
Otro Resultado Integral	0	0
Reserva Legal	0	0
Patrimonio Parte No Controladora	0	0
Saldo Inicial	216,090,700	216,090,700
Estado de Resultados		
Ingresos por Intereses	971,143	971,143
Estimación por Riesgos Crediticios	0	0
Impuestos no acreditables	(304,642)	(304,642)
Comisión por Administración	0	0
Otros Gastos	(1,657,321)	(1,657,321)
Impuesto a la Utilidad	0	0
Subtotal	(990,819)	(990,819)
Saldo Final	215,099,881	215,099,881
Recursos para Actividades de		
Inversión	172,391,996	172,391,996
Cambio en valor razonable	23,292,507	23,292,507
Valor razonable de las Inversiones	195,684,503	195,684,503
Patrimonio del Fideicomiso	\$410,784,384	\$410,784,384

(cifras en pesos)

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

A través de sus órganos de gobierno corporativo como son el Comité de Inversiones y el Comité Técnico se debe de estar informando de cualquier riesgo adicional al de crédito que afecte al portafolio como puede ser, riesgo de liquidez, riesgo de mercados financieros (tasas de interés), riesgos operativos y riesgos regulatorios.

A través de estos órganos el Administrador pudiera recomendar estrategias para mitigar cualquiera de estos riesgos, además de establecer políticas específicas al respecto. Un ejemplo podría ser el implementar una reserva preventiva sobre un porcentaje de los activos de crédito administrados por el Fideicomiso para poder solventar cualquier evento de crédito o que impacte el portafolio de crédito por alguno de los otros riesgos mencionados.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Administración del Riesgo: El Administrador tiene como estrategia invertir en un portafolio diversificado de crédito, el cual busca la diversificación constante del portafolio en distintos sectores de la economía en cada inversión que se realice y en la garantía. Además, a través de sus órganos de gobierno corporativo como son el Comité de Inversiones y el Comité Técnico se debe de estar informando de cualquier riesgo adicional al de crédito que afecte al portafolio como puede ser, riesgo de liquidez, riesgo de mercados financieros (tasas de interés), riesgos operativos y riesgos regulatorios.

A través de estos órganos el Administrador pudiera recomendar estrategias para mitigar cualquiera de estos riesgos, además de establecer políticas específicas al respecto. Un ejemplo podría ser el implementar una reserva preventiva sobre un porcentaje de los activos de crédito administrados por el Fideicomiso y el vehículo de inversión para poder solventar cualquier evento de crédito o que impacte el portafolio de crédito por alguno de los otros riesgos mencionados.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

**Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su
disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]**

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

Estrategia de Inversión

El Administrador ha identificado Inversiones potenciales que podrían ofrecer a las Afores, aseguradoras, fondo de pensiones privados, y asesores financieros que representan a family offices e individuos de distintas bancas privadas que puedan participar en ofertas públicas, una mejor diversificación y rentabilidad potencial comparada con las inversiones de deuda tradicionales disponibles en el mercado, las cuales han estado históricamente concentradas en valores o durante con grado de inversión y pocos emisores. El Administrador trabajará para construir y mantener un portafolio diversificado en relación con los riesgos de crédito y mercado que proporcione al mismo tiempo una combinación balanceada de ingresos derivados de pago de intereses y apreciación de capital. Además de cumplir con los Lineamientos de Inversión, el Administrador utilizará los siguientes criterios al otorgar los créditos y en la construcción del portafolio de activos de crédito con el objeto de implementar la estrategia de inversión:

- *Obtención del rendimiento esperado:* El Administrador buscará que sus inversiones tengan una rentabilidad bruta media entre el 14% y el 18% p.a. en MXN. Estos rendimientos se obtendrán de la siguiente manera:
 - *Tasa de interés:* El Administrador ofrece créditos con tasas de interés superiores al 13% anual en MXN, pero en las actuales condiciones de mercado se sitúan normalmente en un rango entre el 14% y el 18. El Administrador considera que estos niveles de tasas, que son muy elevadas comparadas con otras opciones de inversión comparables disponibles en el mercado de valores, provienen de varias fuentes, entre las que se destacan (a) el premio por iliquidez, y (b) las muy limitadas fuentes de fondeo que tienen las IFNBs y (c) el acceso limitado de empresas medianas a financiamiento, en virtud de que es un mercado desatendido por la banca

comercial. Es importante mencionar que las tasas antes mencionadas fluctuarán en función de la tasa de referencia utilizada (generalmente TIIE a 28 días). Se debe destacar que la tasa de referencia de Banco de México subió de manera significativa durante el 2022 y la primera mitad del 2023.

- *Otros ingresos que permiten maximizar el rendimiento esperado:* En adición a la tasa de interés, el Administrador procurará maximizar los ingresos del Fideicomiso mediante (a) el cobro de comisiones a los acreditados por apertura, disposición y prepago del crédito, y (b) la obtención de ingresos adicionales provenientes de participación en el resultado de las actividades del acreditado financiadas por el Fideicomiso y que pueden tomar la forma de pagos por “sobretasa”, obtención de títulos opcionales (“warrants”) u otros similares.
- Además de otros ingresos, en los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso está contemplando la posibilidad de poder apalancar con deuda los Vehículos de Inversión o el Fideicomiso desde donde se realicen las Inversiones del Fideicomiso hasta por un 30% (treinta por ciento) de los Activos Totales. El Administrador buscará contratar la deuda a tasas de interés en un rango entre TIIE + 3% y TIIE +3.5% por año (“p.a.”) en MXN con lo cual se generará un rendimiento adicional para las inversiones del Fideicomiso. Al igual que en el punto “Tasa de Interés” anterior, los rangos aquí mostrados pueden fluctuar en función de la tasa de referencia que se utilice.
- *Protección del capital:* El Administrador buscará proteger el capital al hacer las Inversiones y al construir el portafolio a través de:
 - *Prelación de crédito:* El Fideicomiso otorgará créditos que constituyan una obligación de pago directa e incondicional del acreditado, que normalmente no estará subordinada al pago de otros pasivos financieros del acreditado en cuestión. El Fideicomiso también podrá adquirir carteras de créditos o cuentas por cobrar, en cuyo caso el Fideicomiso será el propietario directo y, por lo tanto, tendrá recurso directo contra los deudores correspondientes. El Fideicomiso siempre busca que exista capital invertido por parte del administrador de la cartera. Cabe mencionar que, en muchos casos, las grandes empresas buscan diversificar sus fuentes de financiamiento y, debido a las rígidas condiciones de crédito que presentan los bancos tradicionales, el Fideicomiso podría coinvertir con otras entidades financieras para atender las necesidades de financiamiento de los acreditados de mayor tamaño. Un ejemplo de ello podría ser el financiamiento de empresas que hayan participado en bursatilizaciones en el mercado de deuda. En este tipo de estructuras, podría existir un importante remanente en forma de efectivo o cartera (valor residual), contra el cual el Fideicomiso podría prestar, pero estaría subordinado a los tenedores de los instrumentos objeto de la bursatilización correspondiente.
 - *Garantía y aforo:* Con excepción de los créditos puente permitidos, todos los préstamos del Fideicomiso se estructurarán con garantías y/o colateral. Las garantías podrán constituirse con activos financieros tales como cartera de créditos de los acreditados, cuentas por cobrar, monetización de contratos que a su vez podrán contar con garantías hipotecarias, prendarias, inmobiliarias o personales. En los casos de adquisiciones de carteras de crédito o cuentas por cobrar, el Fideicomiso también procurará tener reservas suficientes para cubrir el importe invertido con el cobro previsto, considerando la tasa de morosidad esperada, la tasa

- de prepago y otros factores relevantes.
- *Diversificación de la garantía:* Considerando los Lineamientos de Inversión respecto a la diversificación de créditos, arrendamientos u otros activos financieros que constituyan las garantías de las Inversiones del Fideicomiso, el Administrador buscará preservar el valor de las garantías y la posibilidad de recuperar las Inversiones en caso de tener que hacer efectiva la garantía correspondiente. El Administrador buscará mantener una dispersión de los activos financieros y otros activos que constituirán las garantías mediante la inclusión de criterios de elegibilidad. Dichos criterios de diversificación también se aplicarán a las carteras de créditos o cuentas por cobrar adquiridas.
 - *Estructuración, fuente alterna de repago y aislamiento de riesgo crediticio de las Sociedades Promovidas:* Todos los créditos otorgados por el Fideicomiso a las empresas se estructurarán con una garantía, un fideicomiso de administración y fuente de pago, una cuenta mandatada o delegada, que a su vez será la titular de los derechos de crédito otorgados en garantía y servirá para concentrar el cobro correspondiente. Estos fideicomisos o cuentas suelen incluir una cascada de pagos que da preferencia en primera prelación de pago al Fideicomiso. Con ello, la garantía y la fuente de pago quedarán aisladas del saldo y del riesgo crediticio del acreditado. Derivado de lo anterior, el Fideicomiso también pretende obtener un mayor control sobre la garantía, durante la vida del préstamo como en el momento de hacer efectiva dicha garantía. El Fideicomiso también buscará inversiones en estructuras en las que las fuentes de pago puedan ser cuentas por cobrar, monetización de contratos, además de la posibilidad de adquirir directamente carteras de préstamos o arrendamientos, y cuentas por cobrar que puedan o no estar respaldadas por otros activos.
 - *Paquete de obligaciones financieras:* En todos los créditos, adicional a la garantía, se mantiene recurso al acreditado. El Administrador realiza un análisis profundo del acreditado, que incluye un análisis del equipo administrativo, su estructura accionaria, situación financiera, modelo de negocio, procesos de crédito y sistemas de gestión de cartera (si aplica), así como aspectos legales, fiscales y laborales, entre otros. Con ello, el Administrador tratará de incluir en la documentación crediticia obligaciones de hacer y no hacer y obligaciones financieras específicas (covenants), que protejan las Inversiones del Fideicomiso frente a un posible deterioro de la calidad crediticia del acreditado.
 - *Protección contra la inflación e incrementos en tasas:* El Administrador buscará otorgar créditos a una tasa nominal fija en MXN, pero que incluyan una cláusula de indexación que permita proteger la inversión del Fideicomiso contra la inflación o incrementos de tasas. La cláusula de indexación permitirá al Fideicomiso elevar la tasa de interés de los créditos, en caso de que las tasas de fondeo de mercado (TIIE a 28 días) incrementen y éstos a su vez afecten el margen financiero o rendimiento del Fideicomiso o en última instancia incrementen el riesgo de incumplimiento del acreditado. Además, la duración promedio de los créditos será de 2 a 3 años, ya que la mayoría de los financiamientos se amortizarán en plazos de entre 3 y 5 años, con lo que se reduce el riesgo de pérdidas por incrementos en las tasas de interés. El Administrador si pudiera originar bajo el mismo mecanismo que en MXN pero utilizando la SOFR como tasa de referencia.
 - *Riesgo cambiario limitado:* Todas las Inversiones originadas por el Fideicomiso que estén denominadas en MXN se mantendrán en esta moneda y se utilizarán para fondear préstamos

cuya fuente de pago es en MXN. Los recursos del Fondo provienen de las aportaciones de capital de inversionistas y estas también se reciben y generan rendimientos y pagos en MXN.

Observaciones y expectativas del Administrador acerca del Entorno Económico en México.

Se espera que durante el tercer trimestre de 2025, la economía mexicana haya mantenido su tendencia de crecimiento marginal.

En materia de precios, la inflación general anual disminuyó de 4.32% a 3.76% entre el segundo y tercer trimestre, impulsada por bienes agropecuarios y mercancías. Banxico prevé que la inflación converja gradualmente hacia la meta de 3% hacia el cuarto trimestre de 2026.

En el frente monetario, el Banco de México ha continuado con su proceso de normalización de la política monetaria, aplicando cuatro recortes consecutivos en 2025. Tras disminuciones en mayo, junio, agosto y septiembre, la tasa de referencia se ubica en 7.50%, acumulando 150 puntos base de recorte desde inicios del año. Estas decisiones reflejan la valoración de un entorno con menores presiones inflacionarias, crecimiento débil y una postura aún restrictiva pero más equilibrada. El tipo de cambio mostró una apreciación moderada, situándose en torno a 18.4 MXN/USD a finales de septiembre, impulsado por entradas de capital y expectativas de continuidad en el ciclo de recortes. Aún así, las primas de riesgo soberano se mantienen elevadas ante la incertidumbre política interna y la volatilidad externa.

El Administrador dará seguimiento puntual a los factores clave que podrían impactar el desempeño del Portafolio y del modelo de negocio, incluyendo la volatilidad cambiaria, la evolución de la política fiscal y monetaria, así como posibles cambios en la política comercial de Estados Unidos.

De cara al cuarto trimestre de 2025, se anticipa un entorno de bajo crecimiento, con el PIB avanzando dentro del rango inferior del pronóstico de Banxico (-0.2% a 1.4%) y una inflación general cercana a 3.8%. La inflación subyacente podría seguir moderándose hacia niveles de 4.0%, mientras que el Banco de México podría considerar uno o dos recortes adicionales a la tasa de referencia antes del cierre del año, para ubicarla alrededor de 7.25%, siempre que las expectativas de inflación continúen ancladas. La actividad económica dependerá en gran medida del comportamiento de la demanda externa y de la reacción del sector manufacturero frente a las tensiones comerciales con Estados Unidos. En este contexto, el Banco Central reafirma su compromiso con la estabilidad de precios y la conducción prudente de la política monetaria ante un entorno externo incierto.

Relación México – EE. UU.

En el contexto de las políticas arancelarias anunciadas en julio, el gobierno de Estados Unidos decidió a principios de agosto otorgar una prórroga de 90 días para la entrada en vigor del arancel general del 30% a las importaciones provenientes de México, con el objetivo de continuar las negociaciones bilaterales. Aunque la medida redujo temporalmente la presión sobre los flujos comerciales, mantuvo la incertidumbre en los

mercados y entre los sectores manufactureros con exposición directa a EE. UU. El aplazamiento también fue interpretado como un gesto político previo al inicio formal del proceso electoral estadounidense, pero sin un compromiso claro de eliminar la amenaza arancelaria.

Tras las acciones emprendidas por la Red de Control de Delitos Financieros (FinCEN) en junio, que identificó a CIBanco, Intercam y Vector como instituciones de “preocupación principal” por presunto lavado de dinero. Posteriormente, el 9 de octubre, la CNBV revocó la licencia de operación de CIBanco, confirmando la gravedad de las observaciones hechas por autoridades estadounidenses y ampliando el escrutinio sobre el sistema financiero mexicano. Estas decisiones evidenciaron el fortalecimiento de la cooperación regulatoria entre ambos países, aunque también generaron inquietud en los mercados respecto al cumplimiento y reputación del sector.

Por otra parte, los indicadores macroeconómicos de Estados Unidos mostraron señales mixtas. El índice de precios al productor (PPI) registró en julio un aumento de 0.9% mensual y 3.3% anual, su mayor incremento en tres años, reflejando presiones inflacionarias en la etapa mayorista. Aun así, el presidente de la Reserva Federal, Jerome Powell, mantuvo el respaldo de su comité para iniciar recortes graduales de tasas durante 2025, aunque reconoció que la senda hacia 2026 es incierta ante el riesgo de inflación persistente.

En el ámbito local, el debate sobre la reforma a la Ley de Amparo añadió un componente de riesgo institucional, al percibirse como una posible limitación a los mecanismos de defensa jurídica de las empresas, elevando la cautela del sector privado hacia el cierre del trimestre.

Efectos del Entorno Económico Actual sobre la Estrategia de Inversión

A pesar de la reciente disminución de las tasas de referencia, lo que ha permitido que se invierta de acuerdo al pipeline, el Administrador ha fortalecido el monitoreo del portafolio para mitigar riesgos. El Administrador considera que el panorama político podrá añadir volatilidad a las expectativas de crecimiento y requerimientos de financiamiento por parte de empresas en México, pudiendo tener efectos negativos sobre algunas empresas del portafolio actual y sobre la originación.

Observaciones, expectativas y medidas a tomar por el Administrador sobre el plan de negocios.

Un entorno de escasas fuentes de fondeo y necesidades de financiamiento personalizadas para las empresas nos permite tener un mayor acceso a oportunidades de inversión de alta calidad que generen retornos atractivos a un nivel de riesgo adecuado. Aunado a esto, nuestra agilidad operativa nos posiciona como un vehículo más eficiente que la banca tradicional para otorgar ciertos tipos de crédito, considerando además que nuestra estructura de capital de mediano y largo plazo nos permite evitar descalces entre nuestros activos y pasivos, así como bajos niveles de apalancamiento que nos permiten generar rendimientos estables y atractivos con un alto grado de protección de capital para nuestros inversionistas en nuestro espacio senior secured y de fondo diversificado. Habiendo dicho esto, en estos últimos años el Administrador ha observado una creciente competencia de nuevos fondos de deuda privada en el mercado, lo ha impactado el ritmo de

colocación en ciertos nichos. Esta dinámica podría influir en la rentabilidad futura del fondo, requiriendo una estrategia más diferenciada y proactiva para mantener su posicionamiento.

Durante el tercer trimestre del 2025, se mantuvo la estrategia selectiva y al mismo tiempo oportunista, apalancando la experiencia de nuestro equipo de Inversión, así como la disciplina en la estructuración, originación y monitoreo de los créditos para mantener portafolios diversificados, en clientes, sectores y garantías, con bajos niveles de morosidad.

Es importante mencionar, que aún con las gestiones de administración de riesgos del portafolio que realizamos, siempre existe la posibilidad de que cambios macroeconómicos, políticos o sociales tengan un impacto negativo en portafolio y que algunos acreditados no puedan cumplir con sus obligaciones de pago, viéndonos orillados a presentar alternativas de apoyo y/o reestructuras que permitan al Administrador incrementar la posibilidad de proteger el capital de los inversionistas.

Para dar seguimiento a lo anterior, se mantienen las siguientes medidas:

- Cada 15 días se tiene una llamada de Revisión de Riesgos en la que se evalúa el estatus de cada uno de los clientes. En esta llamada participan los *Portfolio Managers*, el responsable de Riesgos y los Asociados. Con base en esta información se genera un reporte de semáforo de riesgos, asignando una clasificación de grado de riesgo (sin observación, revisión continua, en deterioro, alto riesgo) a cada uno de los clientes por factores internos o sectorial.
- Estructuración de Inversiones con lineamientos de garantías y condiciones sólidas y estrictas.
- Se desarrolla un reporte de Mapeo de Riesgos Integral, que, conforme al Manual de Riesgos, nos permite identificar áreas de oportunidad del Fideicomiso y su Vehículo de Inversión, buscando limitar posibles pérdidas.

Por último, la composición de una cartera de empresas de alta calidad, con niveles conservadores de apalancamiento, así como el monitoreo continuo de su desempeño que brinda información temprana y oportuna sobre ciertas tendencias nos permite tomar decisiones informadas, que, junto con la estructuración de garantías sobre flujo de efectivo, ha demostrado ser un modelo de inversión resiliente que nos ha permitido mantener una cartera de inversión con una baja cartera vencida. Todo lo anterior se ve respaldado por la experiencia que tenemos en la administración de activos y en nuestra capacidad para aprovechar oportunidades en distintas circunstancias económicas que generen rendimientos ajustados por riesgo atractivos a lo largo del ciclo económico.

Es importante mencionar que el entorno de tasas de interés elevadas en E.U.A ha comenzado a cambiar debido a que durante septiembre de 2024 la FED redujo en medio punto la tasa de interés tras dos años que las tasas ayudaron a hacer frente a la inflación. La decisión afecta la política monetaria de parte de Banxico y por tanto se ha observado una reducción en las tasas de interés de México, que se espera siga disminuyendo para el 4T25 y continúe hacia el 2026.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre otros activos.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre otros activos circulantes.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 el fideicomiso ha incurrido en gastos de operación que ascienden a 1,962 (miles de pesos) como se detalla a continuación:

Impuestos no acreditables	305.00
Servicios de contabilidad	150.00
Servicios legales	162.00
Honorarios Fiduciarios	514.00
Auditoria	500.00
Otros	331.00

(miles de pesos)

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso cuenta con otros gastos por 331 (miles de pesos) por concepto de cuotas y gastos relacionados con la emisión en BIVA (Bolsa Institucional de Valores).

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

El Fideicomiso actualmente no cuenta con otros resultados de operación.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre anticipos y otros activos

Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación
[bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

El Fideicomiso actualmente no cuenta con provisiones.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso actualmente no cuenta con reclasificación de instrumentos financieros.

**Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos
procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]**

No aplica.

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

El Fideicomiso actualmente no cuenta con partes relacionadas.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

El Fideicomiso actualmente no cuenta con gastos de investigación y desarrollo.

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre reservas dentro del patrimonio.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringido.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

El Fideicomiso actualmente no cuenta con ingresos de actividades ordinarias.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

El patrimonio del Fideicomiso al 3T25 es equivalente a \$410,784.4 (miles de pesos) y se desglosa de la siguiente manera:

Patrimonio	390,008.1
Resultado de ejercicios anteriores	(1,525.4)
Utilidad o pérdida del periodo	(990.8)
Otros resultados integrales	23,292.5
TOTAL	410,784.4
(Miles de pesos)	

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas
[bloque de texto]

El Fideicomiso considera aplicar las siguientes políticas contables:

Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición

El Fideicomiso reconoce inicialmente los activos financieros en la fecha en que son originados. El resto de los instrumentos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la operación, que es cuando el Fideicomiso forma parte del acuerdo contractual del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Los préstamos otorgados son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en mercados activos. Dichos activos se valúan inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción que es directamente atribuible. Posteriormente, se valúan a costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo menos pérdidas por deterioro.

En julio de 2014, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) publicó la versión final de la IFRS 9 Instrumentos financieros que sustituye a la IAS 39 Instrumentos Financieros: clasificación y medición. La IFRS 9 entró en vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1o. de enero de 2018.

IFRS 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que se administran los activos y sus características de flujo de efectivo.

IFRS 9 contiene tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos a costo amortizado, valor razonable con cambios a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés) y valor razonable con cambios en resultados (FVTPL), y elimina las siguientes categorías existentes en IAS 39: disponible para la venta, préstamos y cuentas por cobrar y mantenidos al vencimiento.

Un activo financiero se clasifica como medido a costo amortizado si cumple con los dos siguientes criterios y no es designado a FVTPL.

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales.
- Cumple con el criterio de “Solo Pagos de Capital e Intereses” (SPPI, por sus siglas en inglés).

Conforme a IFRS 9, los derivados integrados en contratos donde el contrato anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se dividen. En cambio, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

Clasificación de los activos y pasivos financieros de acuerdo a IFRS 9:

- Los activos financieros para negociar y los derivados mantenidos para propósito de administración de riesgos y que se encuentran clasificados como de negociación son medidos a FVTPL.
- La cartera de crédito que se encuentra clasificada como préstamos y cuentas por cobrar se mide a costo amortizado.
- Las inversiones conservadas al vencimiento son medidas a costo amortizado.
- Las inversiones en valores de capital clasificadas como disponibles para la venta son medidas a FVOCI.

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso consisten en efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros designados a valor razonable, préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado, pasivos acumulados, cuentas por pagar a partes relacionadas y algunas otras cuentas por pagar.

La valuación posterior de los activos y pasivos financieros dependerá de la categoría en la que se clasifican, conforme se describe más adelante. En general, los instrumentos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable, según sea el caso.

Medición del costo amortizado

El costo amortizado se refiere al reconocimiento posterior del instrumento financiero, menos los cobros o pagos del principal, más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el monto inicial reconocido y el monto al vencimiento utilizando el método de interés efectivo, menos disminuciones por deterioro (ya sea directas o a través de una reserva de valuación, tal como la estimación para pérdidas crediticias esperadas).

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o gasto financiero a lo largo de la vida del instrumento (o, cuando es apropiado, un periodo más corto).

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros por cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros en su reconocimiento inicial.

Para el cálculo de la tasa efectiva de interés, el Fideicomiso estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias esperadas.

Esta definición enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Las IFRS explican que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente: (a) el activo o pasivo concreto a medir; (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente; (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y (d) las técnicas de

valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. Las técnicas de valoración utilizadas deberían maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo. La nota 4(a) proporciona mayor detalle respecto de las valuaciones a valor razonable del Fideicomiso.

Deterioro

Un activo financiero que no se registre a su valor razonable a través de resultados, se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado incluye entre otros, la falta de pago o morosidad de un deudor, reestructuración de un monto adeudado en términos desfavorables y la desaparición de un mercado activo de un título o valor.

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

IFRS 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida en la IAS 39, con un modelo prospectivo de pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinan con el cálculo de los flujos esperados que toman como base la exposición al incumplimiento (EAD, por sus siglas en inglés); y los parámetros de Severidad de la Pérdida (LGD por sus siglas en inglés) y Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas en inglés).

El cálculo de los flujos esperados consiste en calcular el valor presente de los flujos que se esperan sean pagados, afectados por la tasa de recuperación, a esto se le denomina el valor presente esperado. Finalmente, la pérdida esperada (ECL) será la diferencia entre el valor presente esperado y el valor presente contractual.

Conforme a IFRS 9, el monto de la pérdida crediticia esperada se mide con base en:

- ECL de 12 meses: corresponde a la porción de ECL que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte; y
- ECL de por vida (*lifetime*): son ECL que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La medición de ECL de 12 meses se aplica si el riesgo de crédito no se ha incrementado de manera significativa. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha incrementado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo en la fecha de reporte.

Medición de ECLs

Con el objetivo de determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas de los préstamos otorgados por el Fideicomiso bajo el nuevo modelo de Pérdida Esperada, se ha realizado un análisis considerando el deterioro por posibles pérdidas de préstamos y cuentas por cobrar que incumplen en sus pagos y para los cuales la garantía puede ser insuficiente. Al 1o. de enero de 2018, el Fideicomiso no tuvo un impacto inicial por adopción de IFRS 9 y en la determinación del reconocimiento en la estimación considerando el desempeño y comportamiento adecuado de recuperación de flujos de los activos financieros medidos a costo amortizado y el nivel de aforo de garantías asociado a dichos activos financieros. Cabe destacar que el Fideicomiso contaba con un modelo interno de pérdida incurrida, en el que históricamente se reservaba considerando el nivel de riesgo de las operaciones a la fecha de reporte.

Definición de grupos de riesgo

Para realizar la medición de las pérdidas crediticias esperadas, la cartera fue segmentada en grupos homogéneos de riesgo, definidos por producto y meses de atraso. Además, se realizaron pruebas estadísticas en donde se confirmó que esta segmentación es adecuada.

Definición de incumplimiento (default)

Para los préstamos y cuentas por cobrar el Fideicomiso define incumplimiento como el evento de la falta de pago de capital o intereses durante el período establecido por el tipo de producto.

Incremento significativo en riesgo de crédito

Conforme a la IFRS 9, al determinar si el riesgo crediticio (es decir, riesgo de incumplimiento) de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso considera información razonable y soportable que es relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo innecesarios, incluyendo información cuantitativa y cualitativa basada en la experiencia histórica del Fideicomiso, evaluación experta de crédito e información prospectiva.

El Fideicomiso identifica que ha ocurrido un aumento significativo en el riesgo de crédito para una exposición, cuando los acreditados presentan un atraso mayor a 90 días. El plazo promedio de los préstamos y cuentas por cobrar no excede los 60 meses (5 años).

El Fideicomiso ha establecido un marco que incorpora información tanto cuantitativa como cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente o se ha deteriorado desde el reconocimiento inicial y el marco se alinea con el proceso interno de gestión del riesgo de crédito del Fideicomiso.

Información para medir las ECLs

Considerando las particularidades de cada préstamo y debido a que el número de operaciones que gestiona el Fideicomiso no es considerable, resultó viable valuar de manera individual el deterioro de los préstamos, optimizando recursos invertidos. Los modelos con los que cuenta el Fideicomiso involucran la definición de los tres parámetros, que se explican a continuación:

- Probabilidad de incumplimiento. Es un parámetro que mide la posibilidad de que los acreditados no cumplan con sus obligaciones contractuales. Para el cálculo de este parámetro se hace uso de la base de datos que contiene la información sobre colocaciones históricas de los últimos años y se realiza una calibración mensual.
- Severidad de la pérdida. Parámetro para identificar la proporción del saldo expuesto que no se recupera de las operaciones vigentes. El cálculo se determina en función del precio de venta y el costo, obteniendo la diferencia relativa entre estos dos criterios, es posible obtener un porcentaje de recuperación, para determinar el parámetro de severidad de la pérdida. Para la estimación de este parámetro, se requiere la información de disposición de activos financieros y de las que se ha obtenido un ingreso.
- Exposición al incumplimiento. Corresponde al saldo de los préstamos y cuentas por cobrar más los intereses devengados no cobrados de cada operación.

Estos parámetros se derivan de modelos estadísticos desarrollados con datos históricos del Fideicomiso. Los cuales están sujetos a cambios que permitan reflejar información prospectiva como se describe a continuación:

Para los préstamos y cuentas por cobrar, se utilizó un modelo individual, dado que se trata de activos específicos y características similares, y un comportamiento de morosidad casi nulo por parte de los acreditados. Los criterios utilizados para la estimación de PD contemplan principalmente variables como: días de atraso, antigüedad del cliente, comportamiento de pagos, así como el criterio experto basado en el conocimiento que el Fideicomiso tiene de los clientes en cuestión. Para la estimación de LGD, se utilizó un criterio experto basado en el tipo de garantía (garantías inmuebles, garantías liquidas, avales y obligación solidaria de los accionistas y principales funcionarios como depositarios judiciales).

Información prospectiva (forward looking information)

Dado que la cartera está constituida en su totalidad por productos de mediano plazo o de reciente creación, y debido a la reciente definición de los modelos, la profundidad histórica no permite que los análisis para incorporar información prospectiva macroeconómica arrojen una correlación que permita explicar los cambios en el nivel de riesgo, bajo el enfoque IFRS 9. Derivado de esta situación no se considera la aplicación de escenarios macroeconómicos, sin embargo, se seguirá robusteciendo la base de datos y en la reunión de seguimiento se identificará la existencia de eventos coyunturales para analizar la posibilidad de incorporar información prospectiva en valuaciones futuras.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros designados a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y

los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de interés efectivo se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

b) Ganancia por valuación de instrumentos financieros a través de resultados-

Las ganancias netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable a través de resultados incluyen todos los cambios en valor razonable realizados y no realizados, incluyendo, en su caso, los intereses devengados por los mismos.

c) Honorarios y gastos por comisiones-

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado consolidado de resultados conforme se prestan los servicios relacionados.

Cargos diferidos

Los cargos diferidos incluyen costos y gastos que no están relacionados directamente con la emisión de certificados bursátiles fiduciarios y con la realización de las inversiones, los cuales se refieren a las comisiones por administración que se pagan al Administrador del Fideicomiso y otros gastos pagados por anticipado, y se amortizan contra los resultados del periodo conforme se devengan.

Obligaciones fiscales

De conformidad con la Regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2019 o aquella que la sustituya en el futuro, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso no empresarial en la medida en que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate, en el entendido que se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma. Para estos efectos, el Fiduciario, a través del Administrador, llevará un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de forma acumulada desde el inicio del ejercicio y hasta el último día de cada mes calendario representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo. En caso que (i) en cualquier día último de algún mes calendario no se logre el porcentaje del 90% (noventa por ciento) de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados

a través del Fideicomiso, y (ii) el Comité Técnico, habiendo consultado con asesores en materia fiscal de reconocido prestigio, determine que el Fiduciario debe efectuar pagos provisionales y estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR para cumplir con la Ley Aplicable, entonces, a partir del mes inmediato siguiente a aquel en que se hubiere hecho el cálculo y hasta el último día del ejercicio, ya no se podrá aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en la fecha de la celebración del Fideicomiso y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR. El Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia a los Tenedores a través del SEDI. Con independencia de que a lo largo del ejercicio se logre o no de forma acumulada el porcentaje del 90% (noventa por ciento) de ingresos pasivos respecto de ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá determinar y comunicar al Comité Técnico si dicho porcentaje fue logrado en cada periodo anual, con el objeto de determinar si de forma anual es posible continuar aplicando lo previsto por la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en la fecha de celebración del Fideicomiso. Para determinar los ingresos y los porcentajes a que se refieren las oraciones anteriores, se deberá considerar que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberán incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Tenedores. Por lo que respecta a la subsidiaria, los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos.

Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional, así como inversiones disponibles a la vista con vencimiento menor a seis meses a partir de su adquisición, las cuales se registran inicialmente a su costo de adquisición ajustándose con los intereses y rendimientos devengados con base en el método de costo amortizado, lo cual es similar a su valor razonable debido a que son operaciones de corto plazo con instrumentos de mercado.

A la fecha de los estados financieros consolidados, las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio como “Ganancia o pérdida por valuación en instrumentos financieros” y los intereses ganados como “Intereses a favor”.

Préstamos y cuentas por cobrar-

Los préstamos y cuentas por cobrar se miden a costo amortizado.

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual un activo o pasivo financiero es reconocido inicialmente menos pagos al principal, más o menos la amortización acumulada de intereses, usando el método de tasa efectiva de interés, de cualquier diferencia entre el monto originalmente reconocido y el monto de vencimiento, menos reducciones por deterioro.

Ingresos y gastos por comisiones-

Los ingresos y gastos por comisiones se consideran en el estado consolidado de resultados de acuerdo a su devengamiento.

Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, sobre fondos invertidos, ingresos por ganancias y cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable a través de resultados, así como ganancias cambiarias. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados a costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros incluyen los gastos por intereses de préstamos y pérdidas cambiarias. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos y pasivos financieros son presentadas sobre una base neta en el estado consolidado de resultados.

Provisiones

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice, así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial y los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados.

El objetivo del Fideicomiso cuando administra su patrimonio es resguardar su habilidad de proveer rendimientos a los tenedores del patrimonio, así como mantener una base robusta de capital que sirva como base para el desarrollo de las actividades de inversión del Fideicomiso.

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres-

La preparación de los estados financieros consolidados bajo IFRS, requiere que la Administración lleve a cabo juicios, estimaciones y supuestos que afectan las políticas contables en los importes en libros de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros

factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones y supuestos.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera, y que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como se muestra a continuación:

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

IFRS 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida en la IAS 39, con un modelo prospectivo de pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinan con el cálculo de los flujos esperados que toman como base la exposición al incumplimiento (EAD, por sus siglas en inglés); y los parámetros de Severidad de la Pérdida (LGD por sus siglas en inglés) y Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas en inglés), ver mayor detalle en el inciso (a) de esta nota.

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 son reconocidas prospectivamente.

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el año se incluye en la siguiente nota:

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.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo financiero, incluyendo instrumentos financieros derivados, 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.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Valor razonable

Como se menciona en el inciso (b) de esta nota, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida).

Entidad de Inversión

El Fideicomiso califica como una “Entidad de Inversión (Investment Entity)” de acuerdo con los lineamientos incluidos en el documento “Entidades de inversión (Modificaciones a la NIIF 10 y NIIF 12, y NIC 27)” emitido por el IASB el 31 de octubre de 2012, por lo que de acuerdo con dicho documento el Fideicomiso registra y valúa sus inversiones en entidades controladas, inversiones en asociadas y participaciones en negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados, excepto si una entidad de inversión tiene una subsidiaria que presta servicios y cuyo principal propósito y actividades son proporcionar servicios relacionados con las actividades de inversión del Fideicomiso, se deberá consolidar esa subsidiaria. La Administración emplea su juicio para determinar el importe que mejor refleje su valor razonable y las variables utilizadas en su determinación son aquellas que a su juicio considera son adecuadas en las circunstancias.

Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

El Fideicomiso ha aplicado la IFRS 9 a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia en esa misma fecha, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Derivado de la aplicación inicial de la IFRS 9 y en consecuencia no hay un aumento originado de pérdidas crediticias esperadas.

La IFRS 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los 'costos financieros', de manera similar a la presentación bajo la Norma IAS 39, y no se presentan por separado en el estado del resultado del período y otro resultado integral debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

iii. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI), y al valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). La clasificación de los activos financieros bajo la IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La IFRS 9 elimina las categorías previas de la Norma IAS 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la IFRS 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La IFRS 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la IFRS 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fideicomiso relacionadas con los pasivos financieros.

- Deterioro del valor de activos financieros

La IFRS 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma IAS 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al FVOCI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la IFRS 9, las pérdidas crediticias se reconocían antes que bajo la Norma IAS 39.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles.

- Transición

Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos y pasivos financieros como medidos a FVTPL.
- La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles.

Las siguientes evaluaciones deben hacerse considerando los hechos y circunstancias que existan en la fecha de la aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos y pasivos financieros medidos a FVTPL.
- La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como FVOCI.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso no cuenta cuentas por pagar.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso no cuenta cuentas por pagar

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso cuenta con ingresos por intereses bancarios que ascienden a \$971 (miles de pesos) y gastos por \$1,962 (miles de pesos) que corresponden a impuestos no acreditables, servicios de contabilidad, servicios legales, honorarios fiduciarios, auditoría y otros.

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

Administración del Riesgo: El Administrador tiene como estrategia invertir en un portafolio diversificado de crédito, el cual busca la diversificación constante del portafolio en distintos sectores de la economía en cada inversión que se realice y en la garantía. Además, a través de sus órganos de gobierno corporativo como son el Comité de Inversiones y el Comité Técnico se debe de estar informando de cualquier riesgo adicional al de crédito que afecte al portafolio como puede ser, riesgo de liquidez, riesgo de mercados financieros (tasas de interés), riesgos operativos y riesgos regulatorios.

A través de estos órganos el Administrador pudiera recomendar estrategias para mitigar cualquiera de estos riesgos, además de establecer políticas específicas al respecto. Un ejemplo podría ser el implementar una reserva preventiva sobre un porcentaje de los activos de crédito administrados por el Fideicomiso para poder solventar cualquier evento de crédito o que impacte el portafolio de crédito por alguno de los otros riesgos mencionados.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene Impuesto al valor agregado a favor.

Activos netos [bloque de texto]

Los activos netos al 30 de septiembre de 2025 son 410,784.4 (miles de pesos).

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

A la fecha de este reporte el fideicomiso no tiene inversiones en acciones.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

El Fideicomiso considera aplicar las siguientes políticas contables:

Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición

El Fideicomiso reconoce inicialmente los activos financieros en la fecha en que son originados. El resto de los instrumentos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la operación, que es cuando el Fideicomiso forma parte del acuerdo contractual del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Los préstamos otorgados son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en mercados activos. Dichos activos se valúan inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción que es directamente atribuible. Posteriormente, se valúan a costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo menos pérdidas por deterioro.

En julio de 2014, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) publicó la versión final de la IFRS 9 Instrumentos financieros que sustituye a la IAS 39 Instrumentos Financieros: clasificación y medición. La IFRS 9 entró en vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1o. de enero de 2018.

IFRS 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que se administran los activos y sus características de flujo de efectivo.

IFRS 9 contiene tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos a costo amortizado, valor razonable con cambios a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés) y valor razonable con cambios en resultados (FVTPL), y elimina las siguientes categorías existentes en IAS 39: disponible para la venta, préstamos y cuentas por cobrar y mantenidos al vencimiento.

Un activo financiero se clasifica como medido a costo amortizado si cumple con los dos siguientes criterios y no es designado a FVTPL.

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales.
- Cumple con el criterio de “Solo Pagos de Capital e Intereses” (SPPI, por sus siglas en inglés).

Conforme a IFRS 9, los derivados integrados en contratos donde el contrato anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se dividen. En cambio, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

Clasificación de los activos y pasivos financieros de acuerdo a IFRS 9:

- Los activos financieros para negociar y los derivados mantenidos para propósito de administración de riesgos y que se encuentran clasificados como de negociación son medidos a FVTPL.
- La cartera de crédito que se encuentra clasificada como préstamos y cuentas por cobrar se mide a costo amortizado.
- Las inversiones conservadas al vencimiento son medidas a costo amortizado.
- Las inversiones en valores de capital clasificadas como disponibles para la venta son medidas a FVOCI.

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso consisten en efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros designados a valor razonable, préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado, pasivos acumulados, cuentas por pagar a partes relacionadas y algunas otras cuentas por pagar.

La valuación posterior de los activos y pasivos financieros dependerá de la categoría en la que se clasifican, conforme se describe más adelante. En general, los instrumentos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable, según sea el caso.

Medición del costo amortizado

El costo amortizado se refiere al reconocimiento posterior del instrumento financiero, menos los cobros o pagos del principal, más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el monto inicial reconocido y el monto al vencimiento utilizando el método de interés efectivo, menos disminuciones por deterioro (ya sea directas o a través de una reserva de valuación, tal como la estimación para pérdidas crediticias esperadas).

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o gasto financiero a lo largo de la vida del instrumento (o, cuando es apropiado, un periodo más corto).

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros por cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida

esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros en su reconocimiento inicial.

Para el cálculo de la tasa efectiva de interés, el Fideicomiso estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias esperadas.

Esta definición enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Las IFRS explican que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente: (a) el activo o pasivo concreto a medir; (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente; (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y (d) las técnicas de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. Las técnicas de valoración utilizadas deberían maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo. La nota 4(a) proporciona mayor detalle respecto de las valuaciones a valor razonable del Fideicomiso.

Deterioro

Un activo financiero que no se registre a su valor razonable a través de resultados, se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado incluye entre otros, la falta de pago o morosidad de un deudor, reestructuración de un monto adeudado en términos desfavorables y la desaparición de un mercado activo de un título o valor.

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

IFRS 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida en la IAS 39, con un modelo prospectivo de pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinan con el cálculo de los flujos esperados que toman como base la exposición al incumplimiento (EAD, por sus siglas en inglés); y los parámetros de Severidad de la Pérdida (LGD por sus siglas en inglés) y Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas en inglés).

El cálculo de los flujos esperados consiste en calcular el valor presente de los flujos que se esperan sean pagados, afectados por la tasa de recuperación, a esto se le denomina el valor presente esperado. Finalmente, la pérdida esperada (ECL) será la diferencia entre el valor presente esperado y el valor presente contractual.

Conforme a IFRS 9, el monto de la pérdida crediticia esperada se mide con base en:

- ECL de 12 meses: corresponde a la porción de ECL que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte; y
- ECL de por vida (*lifetime*): son ECL que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La medición de ECL de 12 meses se aplica si el riesgo de crédito no se ha incrementado de manera significativa. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha incrementado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo en la fecha de reporte.

Medición de ECLs

Con el objetivo de determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas de los préstamos otorgados por el Fideicomiso bajo el nuevo modelo de Pérdida Esperada, se ha realizado un análisis considerando el deterioro por posibles pérdidas de préstamos y cuentas por cobrar que incumplen en sus pagos y para los cuales la garantía puede ser insuficiente. Al 1o. de enero de 2018, el Fideicomiso no tuvo un impacto inicial por adopción de IFRS 9 y en la determinación del reconocimiento en la estimación considerando el desempeño y comportamiento adecuado de recuperación de flujos de los activos financieros medidos a costo amortizado y el nivel de aforo de garantías asociado a dichos activos financieros. Cabe destacar que el Fideicomiso contaba con un modelo interno de pérdida incurrida, en el que históricamente se reservaba considerando el nivel de riesgo de las operaciones a la fecha de reporte.

Definición de grupos de riesgo

Para realizar la medición de las pérdidas crediticias esperadas, la cartera fue segmentada en grupos homogéneos de riesgo, definidos por producto y meses de atraso. Además, se realizaron pruebas estadísticas en donde se confirmó que esta segmentación es adecuada.

Definición de incumplimiento (default)

Para los préstamos y cuentas por cobrar el Fideicomiso define incumplimiento como el evento de la falta de pago de capital o intereses durante el período establecido por el tipo de producto.

Incremento significativo en riesgo de crédito

Conforme a la IFRS 9, al determinar si el riesgo crediticio (es decir, riesgo de incumplimiento) de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso considera información razonable y soportable que es relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo innecesarios, incluyendo información cuantitativa y cualitativa basada en la experiencia histórica del Fideicomiso, evaluación experta de crédito e información prospectiva.

El Fideicomiso identifica que ha ocurrido un aumento significativo en el riesgo de crédito para una exposición, cuando los acreditados presentan un atraso mayor a 90 días. El plazo promedio de los préstamos y cuentas por cobrar no excede los 60 meses (5 años).

El Fideicomiso ha establecido un marco que incorpora información tanto cuantitativa como cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente o se ha deteriorado desde el reconocimiento inicial y el marco se alinea con el proceso interno de gestión del riesgo de crédito del Fideicomiso.

Información para medir las ECLs

Considerando las particularidades de cada préstamo y debido a que el número de operaciones que gestiona el Fideicomiso no es considerable, resultó viable valorar de manera individual el deterioro de los préstamos, optimizando recursos invertidos. Los modelos con los que cuenta el Fideicomiso involucran la definición de los tres parámetros, que se explican a continuación:

- Probabilidad de incumplimiento. Es un parámetro que mide la posibilidad de que los acreditados no cumplan con sus obligaciones contractuales. Para el cálculo de este parámetro se hace uso de la base de datos que contiene la información sobre colocaciones históricas de los últimos años y se realiza una calibración mensual.
- Severidad de la pérdida. Parámetro para identificar la proporción del saldo expuesto que no se recupera de las operaciones vigentes. El cálculo se determina en función del precio de venta y el costo, obteniendo la diferencia relativa entre estos dos criterios, es posible obtener un porcentaje de recuperación, para determinar el parámetro de severidad de la pérdida. Para la estimación de este parámetro, se requiere la información de disposición de activos financieros y de las que se ha obtenido un ingreso.
- Exposición al incumplimiento. Corresponde al saldo de los préstamos y cuentas por cobrar más los intereses devengados no cobrados de cada operación.

Estos parámetros se derivan de modelos estadísticos desarrollados con datos históricos del Fideicomiso. Los cuales están sujetos a cambios que permitan reflejar información prospectiva como se describe a continuación:

Para los préstamos y cuentas por cobrar, se utilizó un modelo individual, dado que se trata de activos específicos y características similares, y un comportamiento de morosidad casi nulo por parte de los acreditados. Los criterios utilizados para la estimación de PD contemplan principalmente variables como: días de atraso, antigüedad del cliente, comportamiento de pagos, así como el criterio experto basado en el conocimiento que el Fideicomiso tiene de los clientes en cuestión. Para la estimación de LGD, se utilizó un criterio experto basado en el tipo de garantía (garantías inmuebles, garantías liquidas, avales y obligación solidaria de los accionistas y principales funcionarios como depositarios judiciales).

Información prospectiva (forward looking information)

Dado que la cartera está constituida en su totalidad por productos de mediano plazo o de reciente creación, y debido a la reciente definición de los modelos, la profundidad histórica no permite que los análisis para incorporar información prospectiva macroeconómica arrojen una correlación que permita explicar los cambios en el nivel de riesgo, bajo el enfoque IFRS 9. Derivado de esta situación no se considera la aplicación de escenarios macroeconómicos, sin embargo, se seguirá robusteciendo la base de datos y en la reunión de seguimiento se identificará la existencia de eventos coyunturales para analizar la posibilidad de incorporar información prospectiva en valuaciones futuras.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros designados a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. Los intereses recibidos y los intereses pagados son reconocidos en el estado de resultados como intereses a favor o intereses a cargo, respectivamente.

Los intereses generados mediante el método de interés efectivo se reconocen como ingresos por intereses en los resultados del periodo. El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

b) Ganancia por valuación de instrumentos financieros a través de resultados-

Las ganancias netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable a través de resultados incluyen todos los cambios en valor razonable realizados y no realizados, incluyendo, en su caso, los intereses devengados por los mismos.

c) Honorarios y gastos por comisiones-

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado consolidado de resultados conforme se prestan los servicios relacionados.

Cargos diferidos

Los cargos diferidos incluyen costos y gastos que no están relacionados directamente con la emisión de certificados bursátiles fiduciarios y con la realización de las inversiones, los cuales se refieren a las comisiones por administración que se pagan al Administrador del Fideicomiso y otros gastos pagados por anticipado, y se amortizan contra los resultados del periodo conforme se devengan.

Obligaciones fiscales

De conformidad con la Regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2019 o aquella que la sustituya en el futuro, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso no empresarial en la medida en que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate, en el entendido que se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos

previstos en la regla 3.21.3.2; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma. Para estos efectos, el Fiduciario, a través del Administrador, llevará un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de forma acumulada desde el inicio del ejercicio y hasta el último día de cada mes calendario representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo. En caso que (i) en cualquier día último de algún mes calendario no se logre el porcentaje del 90% (noventa por ciento) de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, y (ii) el Comité Técnico, habiendo consultado con asesores en materia fiscal de reconocido prestigio, determine que el Fiduciario debe efectuar pagos provisionales y estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR para cumplir con la Ley Aplicable, entonces, a partir del mes inmediato siguiente a aquel en que se hubiere hecho el cálculo y hasta el último día del ejercicio, ya no se podrá aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en la fecha de la celebración del Fideicomiso y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR. El Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia a los Tenedores a través del SEDI. Con independencia de que a lo largo del ejercicio se logre o no de forma acumulada el porcentaje del 90% (noventa por ciento) de ingresos pasivos respecto de ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá determinar y comunicar al Comité Técnico si dicho porcentaje fue logrado en cada periodo anual, con el objeto de determinar si de forma anual es posible continuar aplicando lo previsto por la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en la fecha de celebración del Fideicomiso. Para determinar los ingresos y los porcentajes a que se refieren las oraciones anteriores, se deberá considerar que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberán incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Tenedores. Por lo que respecta a la subsidiaria, los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos.

Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos diferidos se reconoce en los resultados del periodo en que se aprueban dichos cambios.

Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional, así como inversiones disponibles a la vista con vencimiento menor a seis meses a partir de su adquisición, las cuales se registran inicialmente a su costo de adquisición ajustándose con los intereses y rendimientos devengados con

base en el método de costo amortizado, lo cual es similar a su valor razonable debido a que son operaciones de corto plazo con instrumentos de mercado.

A la fecha de los estados financieros consolidados, las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio como “Ganancia o pérdida por valuación en instrumentos financieros” y los intereses ganados como “Intereses a favor”.

Préstamos y cuentas por cobrar-

Los préstamos y cuentas por cobrar se miden a costo amortizado.

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual un activo o pasivo financiero es reconocido inicialmente menos pagos al principal, más o menos la amortización acumulada de intereses, usando el método de tasa efectiva de interés, de cualquier diferencia entre el monto originalmente reconocido y el monto de vencimiento, menos reducciones por deterioro.

Ingresos y gastos por comisiones-

Los ingresos y gastos por comisiones se consideran en el estado consolidado de resultados de acuerdo a su devengamiento.

Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, sobre fondos invertidos, ingresos por ganancias y cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable a través de resultados, así como ganancias cambiarias. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados a costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros incluyen los gastos por intereses de préstamos y pérdidas cambiarias. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos y pasivos financieros son presentadas sobre una base neta en el estado consolidado de resultados.

Provisiones

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice, así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial y los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados.

El objetivo del Fideicomiso cuando administra su patrimonio es resguardar su habilidad de proveer rendimientos a los tenedores del patrimonio, así como mantener una base robusta de capital que sirva como base para el desarrollo de las actividades de inversión del Fideicomiso.

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres-

La preparación de los estados financieros consolidados bajo IFRS, requiere que la Administración lleve a cabo juicios, estimaciones y supuestos que afectan las políticas contables en los importes en libros de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones y supuestos.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera, y que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como se muestra a continuación:

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

IFRS 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida en la IAS 39, con un modelo prospectivo de pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinan con el cálculo de los flujos esperados que toman como base la exposición al incumplimiento (EAD, por sus siglas en inglés); y los parámetros de Severidad de la Pérdida (LGD por sus siglas en inglés) y Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas en inglés), ver mayor detalle en el inciso (a) de esta nota.

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 son reconocidas prospectivamente.

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el año se incluye en la siguiente nota:

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.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo financiero, incluyendo instrumentos financieros derivados, 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.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Valor razonable

Como se menciona en el inciso (b) de esta nota, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida).

Entidad de Inversión

El Fideicomiso califica como una “Entidad de Inversión (Investment Entity)” de acuerdo con los lineamientos incluidos en el documento “Entidades de inversión (Modificaciones a la NIIF 10 y NIIF 12, y NIC 27)” emitido por el IASB el 31 de octubre de 2012, por lo que de acuerdo con dicho documento el Fideicomiso registra y valúa sus inversiones en entidades controladas, inversiones en asociadas y participaciones en negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados, excepto si una entidad de inversión tiene una subsidiaria que presta servicios y cuyo principal propósito y actividades son proporcionar servicios relacionados con las actividades de inversión del Fideicomiso, se deberá consolidar esa subsidiaria. La Administración emplea su juicio para determinar el importe que mejor refleje su valor razonable y las variables utilizadas en su determinación son aquellas que a su juicio considera son adecuadas en las circunstancias.

Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

El Fideicomiso ha aplicado la IFRS 9 a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia en esa misma fecha, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Derivado de la aplicación inicial de la IFRS 9 y en consecuencia no hay un aumento originado de pérdidas crediticias esperadas.

La IFRS 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los 'costos financieros', de manera similar a la presentación bajo la Norma IAS 39, y no se presentan por separado en el estado del resultado del período y otro resultado integral debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

iii. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI), y al valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). La clasificación de los activos financieros bajo la IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La IFRS 9 elimina las categorías previas de la Norma IAS 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la IFRS 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La IFRS 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la IFRS 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fideicomiso relacionadas con los pasivos financieros.

- Deterioro del valor de activos financieros

La IFRS 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma IAS 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al FVOCI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la IFRS 9, las pérdidas crediticias se reconocían antes que bajo la Norma IAS 39.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles.

- Transición

Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos y pasivos financieros como medidos a FVTPL.
- La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles.

Las siguientes evaluaciones deben hacerse considerando los hechos y circunstancias que existan en la fecha de la aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos y pasivos financieros medidos a FVTPL.
- La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como FVOCI.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta
[bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Se capitalizarán estos costos cuando se utilizan esos fondos para la adquisición, construcción o producción de un activo y se tiene la certeza de obtener un beneficio económico en el futuro y puedan ser identificados. Este costo formará parte del costo del activo.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los préstamos con terceros deberán ajustarse a lo mencionado en el contrato del Fideicomiso.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso prepara el estado de flujos de efectivo, de acuerdo con los requerimientos de las NIIF, y lo presenta como parte integrante de sus estados financieros. Este estado suministra información que permite a los usuarios evaluar los cambios en los activos netos del Fideicomiso y su estructura financiera (incluyendo su liquidez y solvencia). El método utilizado para obtener el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo es mediante el método indirecto.

El Fideicomiso ha optado por presentar los flujos de efectivo por el método indirecto, el cual presenta inicialmente la utilidad antes de impuestos a la utilidad y participación no controladora, posteriormente se presentan los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones que son la causa de cobros y pagos en el pasado o en el futuro, así como de las partidas de pérdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión y financiamiento.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio,
restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros
[bloque de texto]**

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad. Cuando el Fideicomiso da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados del periodo.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Contabilidad de cobertura y su efectividad

La efectividad de los instrumentos financieros derivados de cobertura se evalúa en el momento de su designación y durante el periodo de la misma a través de pruebas prospectivas, las cuales se calculan trimestralmente con base en técnicas estadísticas reconocidas.

Cuando el Fideicomiso designa a un instrumento financiero derivado en una relación de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva del cambio en su valor razonable se reconoce en el capital contable como una partida de los otros resultados integrales.

Cuando el Fideicomiso designa a un instrumento financiero derivado en una relación de cobertura de costo amortizado, el cambio en su costo amortizado se reconoce en el estado de resultados, al igual que la valuación del riesgo cubierto de la partida designada como posición primaria de la relación de cobertura.

Si se determina que una relación de cobertura no es altamente efectiva, se suspende el tratamiento contable de cobertura respecto de dichos derivados prospectivamente.

El Fideicomiso reconoce en el estado de situación financiera a costo amortizado todos los activos y pasivos que surgen de las operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados, independientemente del propósito de su tenencia o emisión. La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

La política del Fideicomiso comprende la designación formal de todas las relaciones de cobertura y la clasificación de sus instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo o de costo amortizado.

La norma contiene mejoras o simplificaciones sobre la contabilidad de coberturas con instrumentos financieros derivados, respecto a la norma anterior. La nueva norma contiene simplificaciones que permiten definir las estrategias de cobertura diseñadas con instrumentos financieros derivados, en función a las políticas de administración de riesgos.

En este sentido, el Fideicomiso podrá tomar el principio de “Rebalanceo” que establece la nueva norma, de tal manera que puede mantenerse el uso económico definido para los instrumentos financieros derivados contratados y pueda mantener de forma permanente la efectividad de la cobertura planteada originalmente.

En caso de existir, los derivados implícitos son aquellos componentes de un contrato que en forma explícita no pretenden originar un instrumento financiero derivado por sí mismo, pero que los riesgos implícitos generados por esos componentes difieren en sus características económicas y riesgos de los de dicho contrato (contrato anfitrión) y por ende, resultan en un comportamiento y características similares a los que presenta un instrumento financiero derivado común.

Cuando las características económicas y riesgos del derivado implícito no se encuentran estrechamente relacionadas con las características y riesgos del contrato anfitrión y este último no se valúa a su valor razonable afectando los resultados del Fideicomiso, el derivado implícito se segrega para efectos de valuación y recibe el tratamiento contable de un derivado.

No aplica para este periodo

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Contabilidad de cobertura y su efectividad

La efectividad de los instrumentos financieros derivados de cobertura se evalúa en el momento de su designación y durante el periodo de la misma a través de pruebas prospectivas, las cuales se calculan trimestralmente con base en técnicas estadísticas reconocidas.

Cuando el Fideicomiso designa a un instrumento financiero derivado en una relación de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva del cambio en su valor razonable se reconoce en el capital contable como una partida de los otros resultados integrales.

Cuando el Fideicomiso designa a un instrumento financiero derivado en una relación de cobertura de costo amortizado, el cambio en su costo amortizado se reconoce en el estado de resultados, al igual que la valuación del riesgo cubierto de la partida designada como posición primaria de la relación de cobertura.

Si se determina que una relación de cobertura no es altamente efectiva, se suspende el tratamiento contable de cobertura respecto de dichos derivados prospectivamente.

El Fideicomiso reconoce en el estado de situación financiera a costo amortizado todos los activos y pasivos que surgen de las operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados, independientemente del propósito de su tenencia o emisión. La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

La política del Fideicomiso comprende la designación formal de todas las relaciones de cobertura y la clasificación de sus instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo o de costo amortizado.

La norma contiene mejoras o simplificaciones sobre la contabilidad de coberturas con instrumentos financieros derivados, respecto a la norma anterior. La nueva norma contiene simplificaciones que permiten definir las estrategias de cobertura diseñadas con instrumentos financieros derivados, en función a las políticas de administración de riesgos.

En este sentido, el Fideicomiso podrá tomar el principio de “Rebalanceo” que establece la nueva norma, de tal manera que puede mantenerse el uso económico definido para los instrumentos financieros derivados contratados y pueda mantener de forma permanente la efectividad de la cobertura planteada originalmente.

En caso de existir, los derivados implícitos son aquellos componentes de un contrato que en forma explícita no pretenden originar un instrumento financiero derivado por sí mismo, pero que los riesgos implícitos generados por esos componentes difieren en sus características económicas y riesgos de los de dicho contrato (contrato anfitrión) y por ende, resultan en un comportamiento y características similares a los que presenta un instrumento financiero derivado común.

Cuando las características económicas y riesgos del derivado implícito no se encuentran estrechamente relacionadas con las características y riesgos del contrato anfitrión y este último no se valúa a su valor razonable afectando los resultados del Fideicomiso, el derivado implícito se segrega para efectos de valuación y recibe el tratamiento contable de un derivado.

No aplica para este periodo.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional, así como inversiones en Inversiones Permitidas. A la fecha de los estados financieros, las ganancias se registran en los resultados del ejercicio como ingresos por intereses bancarios.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

Dado que la inversión en el vehículo se clasifica como un instrumento de capital, las distribuciones recibidas por los Tenedores se reconocen contablemente como una disminución del valor en libros de la inversión, hasta el monto total originalmente invertido, funcionando como una amortización del activo.

Una vez que el valor contable de la inversión haya sido reducido a cero — es decir, cuando las distribuciones acumuladas igualen o superen el monto originalmente invertido —, las distribuciones adicionales se reconocerán como ingreso del fideicomiso. Por su parte, las distribuciones a los Tenedores se registrarán contra el patrimonio aportado y los resultados acumulados, según corresponda.

Los Certificados otorgan derechos a recibir distribuciones y devoluciones en los supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso y derechos de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a ello, a designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico. Adicionalmente, los Tenedores tienen todos aquellos derechos previstos en la Ley del Mercado de Valores, la Circular de Emisoras y demás disposiciones aplicables, así como aquéllos que se les otorgan conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. No existe obligación de pago de principal ni de intereses al amparo de los Certificados. Los Certificados

únicamente recibirán distribuciones o devoluciones en los supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Únicamente se pagarán distribuciones y devoluciones en la medida que los recursos que integran el patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar distribuciones o devoluciones al amparo de los Certificados, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el intermediario colocador, el representante común, el fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar dichas distribuciones o devoluciones al amparo de los Certificados.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente
[bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Los honorarios y gastos por comisiones se reconocen en el estado de resultados conforme se incurre en los servicios relacionados.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación
[bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de
texto]

El valor razonable es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en un mercado de libre competencia a la fecha de la transacción.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo con valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si los valores publicados son confiables y se encuentran disponibles al público.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como no activo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas. Las técnicas de valuación incluyen la utilización de información disponible sobre transacciones realizadas entre partes interesadas, debidamente informadas y con independencia mutua, referente al valor razonable de otros instrumentos que son substancialmente similares, valor de flujos futuros descontados y modelos con base en precios establecidos.

La técnica utilizada para la valuación de los instrumentos utiliza al máximo la información e indicadores de mercado disponibles que sea confiable y utilizando al mínimo juicios y estimados. Asimismo, se considera la información disponible que los participantes en el mercado pudieran considerar y que la misma sea consistente con metodologías para determinar el valor razonable de los instrumentos.

La mejor evidencia del valor razonable de un activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial es el precio determinado en la operación (por ejemplo, el precio pagado o recibido en la transacción), a menos que existan evidencia que el valor razonable del instrumento sea diferente de acuerdo con comparaciones de otras transacciones en un mercado observable respecto al mismo instrumento financiero.

Cuando el precio de la transacción proporciona la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es registrado inicialmente al precio de la operación. Cualquier diferencia entre el precio y el valor inicialmente obtenido por alguna de las técnicas de valuación utilizadas, es reconocida subsecuentemente en los resultados dentro del vehículo de inversión del periodo usando una base apropiada durante la vida del instrumento.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos se reconocen dentro de los resultados del ejercicio del vehículo de inversión como parte de la ganancia neta de los instrumentos financieros designados a su valor razonable a través de resultados.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones
[bloque de texto]

Los ingresos y gastos por comisiones se consideran en el estado de resultados de acuerdo con su devengamiento.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros forman parte de la partida de gastos deducibles de la actividad económica, tanto del autónomo como de las sociedades. Se entiende como gastos financieros todos aquellos en los que incurre el Fideicomiso como consecuencia del uso de capitales puestos a su disposición por terceras personas.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, sobre fondos invertidos, ingresos por ganancias y cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable a través de resultados, así como ganancias cambiarias. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados a costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los costos financieros incluyen los gastos por intereses de préstamos y pérdidas cambiarias. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos y pasivos financieros son presentadas sobre una base neta en el estado de resultado.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI), y al valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). La clasificación de los activos financieros bajo la IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La IFRS 9 elimina las categorías previas de la Norma IAS 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la IFRS 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La IFRS 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la IFRS 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fideicomiso relacionadas con los pasivos financieros.

Deterioro del valor de activos financieros

La IFRS 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma IAS 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al FVOCI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la IFRS 9, las pérdidas crediticias se reconocían antes que bajo la Norma IAS 39.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles.

Transición

Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial.

-La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.

-La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como medidos a FVTPL.

-La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles.

-Las siguientes evaluaciones deben hacerse considerando los hechos y circunstancias que existan en la fecha de la aplicación inicial:

- La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos y pasivos financieros medidos a FVTPL.
- La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como FVOCI.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Reconocimiento y medición

El Fideicomiso reconoce inicialmente los activos financieros en la fecha en que son originados. El resto de los instrumentos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la operación, que es cuando el Fideicomiso forma parte del acuerdo contractual del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Los préstamos otorgados son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en mercados activos. Dichos activos se valúan inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción que es

directamente atribuible. Posteriormente, se valúan a costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo menos pérdidas por deterioro.

En el caso de pasivos financieros distintos a instrumentos financieros derivados, el Fideicomiso inicialmente reconoce los pasivos acumulados en la fecha en que se originan. El resto de los pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de operación que es cuando el Fideicomiso forma parte del acuerdo contractual del instrumento. El Fideicomiso da de baja el pasivo financiero cuando su obligación contractual se concluye, se cancela o expira.

El Fideicomiso clasifica los pasivos financieros distintos a instrumentos financieros derivados en el pasivo. Estos se reconocen inicialmente a valor razonable menos cualquier costo de transacción que es directamente atribuible. Posteriormente, son valuados a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

En julio de 2014, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) publicó la versión final de la IFRS 9 Instrumentos financieros que sustituye a la IAS 39 Instrumentos Financieros: clasificación y medición. La IFRS 9 entró en vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1o. de enero de 2018.

IFRS 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que se administran los activos y sus características de flujo de efectivo.

IFRS 9 contiene tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos a costo amortizado, valor razonable con cambios a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés) y valor razonable con cambios en resultados (FVTPL), y elimina las siguientes categorías existentes en IAS 39: disponible para la venta, préstamos y cuentas por cobrar y mantenidos al vencimiento.

Un activo financiero se clasifica como medido a costo amortizado si cumple con los dos siguientes criterios y no es designado a FVTPL.

-se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales.

-cumple con el criterio de “Solo Pagos de Capital e Intereses” (SPPI, por sus siglas en inglés).

Conforme a IFRS 9, los derivados integrados en contratos donde el contrato anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se dividen. En cambio, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

Clasificación de los activos y pasivos financieros de acuerdo a IFRS 9:

-los activos financieros para negociar y los derivados mantenidos para propósito de administración de riesgos y que se encuentran clasificados como de negociación son medidos a FVTPL.

-la cartera de crédito que se encuentra clasificada como préstamos y cuentas por cobrar se mide a costo amortizado.

-las inversiones conservadas al vencimiento son medidas a costo amortizado.

-Las inversiones en valores de capital clasificadas como disponibles para la venta son medidas a FVOCI.

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso consisten en efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros designados a valor razonable, préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado, pasivos acumulados, cuentas por pagar a partes relacionadas y algunas otras cuentas por pagar. La nota 4 incluye una relación de los instrumentos financieros del Fideicomiso y la categoría en la que son clasificados bajo IFRS.

La valuación posterior de los activos y pasivos financieros dependerá de la categoría en la que se clasifican, conforme se describe más adelante. En general, los instrumentos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable, según sea el caso.

Medición del costo amortizado

El costo amortizado se refiere al reconocimiento posterior del instrumento financiero, menos los cobros o pagos del principal, más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el monto inicial reconocido y el monto al vencimiento utilizando el método de interés efectivo, menos disminuciones por deterioro (ya sea directas o a través de una reserva de valuación, tal como la estimación para pérdidas crediticias esperadas).

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o gasto financiero a lo largo de la vida del instrumento (o, cuando es apropiado, un periodo más corto).

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros por cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros en su reconocimiento inicial.

Para el cálculo de la tasa efectiva de interés, el Fideicomiso estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias esperadas.

Esta definición enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Las IFRS explican que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente: (a) el activo o pasivo concreto a medir; (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente; (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y (d) las técnicas de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. Las técnicas de valoración utilizadas deberían maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo. La nota 4(a) proporciona mayor detalle respecto de las valuaciones a valor razonable del Fideicomiso

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

El Fideicomiso ha designado los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados en cualquiera de las siguientes circunstancias:

Los activos y pasivos son administrados, evaluados y reportados internamente con base al valor razonable.

La designación elimina o reduce significativamente inconsistencias contables que de otra forma surgirían.

A su vez, establece el monto de cada clase de activo o pasivo financiero que se ha designado a valor razonable con cambios en resultados. Una descripción de la base de cada designación figura en la nota del activo específico o clase de pasivo.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

El fideicomiso no cuenta con pasivos financieros.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Los estados financieros se presentan en moneda de informe peso, que es igual a la moneda funcional. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicano.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Contabilidad de cobertura y su efectividad

La efectividad de los instrumentos financieros derivados de cobertura se evalúa en el momento de su designación y durante el periodo de la misma a través de pruebas prospectivas, las cuales se calculan trimestralmente con base en técnicas estadísticas reconocidas.

Cuando el Fideicomiso designa a un instrumento financiero derivado en una relación de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva del cambio en su valor razonable se reconoce en el capital contable como una partida de los otros resultados integrales.

Cuando el Fideicomiso designa a un instrumento financiero derivado en una relación de cobertura de costo amortizado, el cambio en su costo amortizado se reconoce en el estado de resultados, al igual que la valuación del riesgo cubierto de la partida designada como posición primaria de la relación de cobertura.

Si se determina que una relación de cobertura no es altamente efectiva, se suspende el tratamiento contable de cobertura respecto de dichos derivados prospectivamente.

El Fideicomiso reconoce en el estado de situación financiera a costo amortizado todos los activos y pasivos que surgen de las operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados, independientemente del propósito de su tenencia o emisión. La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

La política del Fideicomiso comprende la designación formal de todas las relaciones de cobertura y la clasificación de sus instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo o de costo amortizado.

La norma contiene mejoras o simplificaciones sobre la contabilidad de coberturas con instrumentos financieros derivados, respecto a la norma anterior. La nueva norma contiene simplificaciones que permiten definir las estrategias de cobertura diseñadas con instrumentos financieros derivados, en función a las políticas de administración de riesgos.

En este sentido, el Fideicomiso podrá tomar el principio de “Rebalanceo” que establece la nueva norma, de tal manera que puede mantenerse el uso económico definido para los instrumentos financieros derivados contratados y pueda mantener de forma permanente la efectividad de la cobertura planteada originalmente.

En caso de existir, los derivados implícitos son aquellos componentes de un contrato que en forma explícita no pretenden originar un instrumento financiero derivado por sí mismo, pero que los riesgos implícitos generados por esos componentes difieren en sus características económicas y riesgos de los de dicho contrato (contrato anfitrión) y por ende, resultan en un comportamiento y características similares a los que presenta un instrumento financiero derivado común.

Cuando las características económicas y riesgos del derivado implícito no se encuentran estrechamente relacionadas con las características y riesgos del contrato anfitrión y este último no se valúa a su valor razonable afectando los resultados del Fideicomiso, el derivado implícito se segrega para efectos de valuación y recibe el tratamiento contable de un derivado.

No aplica para este periodo.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

El Fideicomiso cuenta con inversiones a costo amortizado bajo NIIF.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Deterioro

Un activo financiero que no se registre a su valor razonable a través de resultados, se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado incluye, entre otros, la falta de pago o morosidad de un deudor, reestructuración de un monto adeudado en términos desfavorables y la desaparición de un mercado activo de un título o valor.

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

IFRS 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida en la IAS 39, con un modelo prospectivo de pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinan con el cálculo de los flujos esperados que toman como base la exposición al incumplimiento (EAD, por sus siglas en inglés); y los parámetros de Severidad de la Pérdida (LGD por sus siglas en inglés) y Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas en inglés).

El cálculo de los flujos esperados consiste en calcular el valor presente de los flujos que se esperan sean pagados, afectados por la tasa de recuperación, a esto se le denomina el valor presente esperado. Finalmente, la pérdida esperada (ECL) será la diferencia entre el valor presente esperado y el valor presente contractual.

Conforme a IFRS 9, el monto de la pérdida crediticia esperada se mide con base en:

- ECL de 12 meses: corresponde a la porción de ECL que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte; y
- ECL de por vida (*lifetime*): son ECL que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La medición de ECL de 12 meses se aplica si el riesgo de crédito no se ha incrementado de manera significativa. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha incrementado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo en la fecha de reporte.

Medición de ECLs

Con el objetivo de determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas de los préstamos otorgados por el Fideicomiso bajo el nuevo modelo de Pérdida Esperada, se ha realizado un análisis considerando el deterioro por posibles pérdidas de préstamos y cuentas por cobrar que incumplen en sus pagos y para los cuales la garantía puede ser insuficiente. Al 1o. de enero de 2018, el Fideicomiso no tuvo un impacto inicial por adopción de IFRS 9 y en la determinación del reconocimiento en la estimación considerando el desempeño y comportamiento adecuado de recuperación de flujos de los activos financieros medidos a costo amortizado y el nivel de aforo de garantías asociado a dichos activos financieros. Cabe destacar que el Fideicomiso contaba con un modelo interno de pérdida incurrida, en el que históricamente se reservaba considerando el nivel de riesgo de las operaciones a la fecha de reporte.

Definición de grupos de riesgo

Para realizar la medición de las pérdidas crediticias esperadas, la cartera fue segmentada en grupos homogéneos de riesgo, definidos por producto y meses de atraso. Además, se realizaron pruebas estadísticas en donde se confirmó que esta segmentación es adecuada.

Definición de incumplimiento (default)

Para los préstamos y cuentas por cobrar el Fideicomiso define incumplimiento como el evento de la falta de pago de capital o intereses durante el período establecido por el tipo de producto.

Incremento significativo en riesgo de crédito

Conforme a la IFRS 9, al determinar si el riesgo crediticio (es decir, riesgo de incumplimiento) de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso considera información razonable y soportable que es relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo innecesarios, incluyendo información cuantitativa y cualitativa basada en la experiencia histórica del Fideicomiso, evaluación experta de crédito e información prospectiva.

El Fideicomiso identifica que ha ocurrido un aumento significativo en el riesgo de crédito para una exposición, cuando los acreditados presentan un atraso mayor a 90 días. El plazo promedio de los préstamos y cuentas por cobrar no excede los 60 meses (5 años).

El Fideicomiso ha establecido un marco que incorpora información tanto cuantitativa como cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente o se ha deteriorado desde el reconocimiento inicial y el marco se alinea con el proceso interno de gestión del riesgo de crédito del Fideicomiso.

Información para medir las ECLs

Considerando las particularidades de cada préstamo y debido a que el número de operaciones que gestiona el Fideicomiso no es considerable, resultó viable valorar de manera individual el deterioro de los préstamos, optimizando recursos invertidos. Los modelos con los que cuenta el Fideicomiso involucran la definición de los tres parámetros, que se explican a continuación:

-Probabilidad de incumplimiento. Es un parámetro que mide la posibilidad de que los acreditados no cumplan con sus obligaciones contractuales. Para el cálculo de este parámetro se hace uso de la base de datos que contiene la información sobre colocaciones históricas de los últimos años y se realiza una calibración mensual.

-Severidad de la pérdida. Parámetro para identificar la proporción del saldo expuesto que no se recupera de las operaciones vigentes. El cálculo se determina en función del precio de venta y el costo, obteniendo la diferencia relativa entre estos dos criterios, es posible obtener un porcentaje de recuperación, para determinar el parámetro de severidad de la pérdida. Para la estimación de este parámetro, se requiere la información de disposición de activos financieros y de las que se ha obtenido un ingreso.

-Exposición al incumplimiento. Corresponde al saldo de los préstamos y cuentas por cobrar más los intereses devengados no cobrados de cada operación.

Estos parámetros se derivan de modelos estadísticos desarrollados con datos históricos del Fideicomiso. Los cuales están sujetos a cambios que permitan reflejar información prospectiva como se describe a continuación:

Para los préstamos y cuentas por cobrar, se utilizó un modelo individual, dado que se trata de activos específicos y características similares, y un comportamiento de morosidad casi nulo por parte de los acreditados. Los criterios utilizados para la estimación de PD contemplan principalmente variables como: días

de atraso, antigüedad del cliente, comportamiento de pagos, así como el criterio experto basado en el conocimiento que el Fideicomiso tiene de los inversionistas en cuestión. Para la estimación de LGD, se utilizó un criterio experto basado en el tipo de garantía (garantías inmuebles, garantías liquidas, avales y obligación solidaria de los accionistas y principales funcionarios como depositarios judiciales).

Información prospectiva (forward looking information)

Dado que la cartera está constituida en su totalidad por productos de mediano plazo o de reciente creación, y debido a la reciente definición de los modelos, la profundidad histórica no permite que los análisis para incorporar información prospectiva macroeconómica arrojen una correlación que permita explicar los cambios en el nivel de riesgo, bajo el enfoque IFRS 9. Derivado de esta situación no se considera la aplicación de escenarios macroeconómicos, sin embargo, se seguirá robusteciendo la base de datos y en la reunión de seguimiento se identificará la existencia de eventos coyunturales para analizar la posibilidad de incorporar información prospectiva en valuaciones futuras.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros
[bloque de texto]

Aplica el mismo criterio que la política contable para deterioro del valor de activos.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros
[bloque de texto]

Aplica el mismo criterio que la política contable para deterioro del valor de activos.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Obligaciones fiscales

El Fideicomiso, por ser de administración, no realiza actividades empresariales con fines de lucro y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) de acuerdo con la legislación fiscal vigente. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada una de las partes, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.

**Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos,
pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil
[bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, sobre fondos invertidos, ingresos por ganancias por la inversión en instrumentos financieros denominados en el Fideicomiso y sus vehículos de inversión como Inversiones Permitidas.

Los costos financieros incluyen los gastos por intereses de préstamos y pérdidas cambiarias.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos
[bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial y los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios netos de los gastos de emisión, así como los resultados acumulados y otros resultados integrales derivados de activos y/o pasivos valuados a valor razonable.

El objetivo del Fideicomiso cuando administra su patrimonio es resguardar su habilidad de proveer rendimientos a los tenedores del patrimonio, así como mantener una base robusta de capital que sirva como base para el desarrollo de las actividades de inversión del Fideicomiso.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Activos financieros o préstamos designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, corresponden a préstamos sobre los cuales se espera obtener flujos de efectivo contractuales. Estos préstamos son designados en su reconocimiento inicial bajo la base de que son parte de un grupo de activos financieros que son administrados y su desempeño es evaluado con base en el valor razonable, de acuerdo con la administración de riesgos y las estrategias de inversión del Fideicomiso

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros
[bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

El Fideicomiso reconoce como provisiones la prestación de servicios, es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos futuros.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros
[bloque de texto]

Sólo cuando cambie el modelo de negocios para la gestión de activos financieros, se reclasificarán aquellos afectados.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los ingresos por intereses generados por los activos financieros designados a costo amortizado son reconocidos en resultados, usando el método de interés efectivo.

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, los costos de transacción incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

El Fideicomiso registrara efectivos restringidos los cuales tienen ciertas limitaciones para su disponibilidad, normalmente son de tipo contractual o legal.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar
[bloque de texto]**

Solamente se provisionarán los gastos de proveedores cuyos servicios se presten durante todo un periodo y se cuenten con un contrato firmado.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

El total de clientes y otras cuentas por cobrar está integrada por clientes, cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas, pagos anticipados, gastos anticipados, depósitos en garantía corrientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar circulantes. Estas cuentas forman parte del total de los activos circulantes del periodo.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos [bloque de texto]

Los ingresos y gastos del Fideicomiso se reconocerán dentro de resultados conforme se vayan devengando y aquellos que sean diferentes a la operación se reconocerán una vez realizados.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas
[bloque de texto]

No aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Administración de fideicomiso irrevocable y emisión de certificados bursátiles de capital
El capital del Fideicomiso está representado por su patrimonio. El objetivo del Fideicomiso cuando administra su capital es resguardar su habilidad de proveer rendimientos a los tenedores del patrimonio, así como mantener una base robusta de capital que sirva como base para el desarrollo de las actividades de inversión del Fideicomiso.

Ganancia por valuación de instrumentos financieros a través de resultados
Las ganancias netas de los instrumentos financieros designados a su valor razonable a través de resultados incluyen todos los cambios en valor razonable realizados y no realizados, incluyendo, en su caso, los intereses devengados por los mismos

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

No aplica.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio

No aplica.

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

No aplica.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total Bancarios [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

El nivel de endeudamiento de la Serie A es de 0.0% y el índice de apalancamiento de 0.0x
ALTUM24 actualmente no tiene deuda contratada.

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre
0

Total de financiamientos: 0

Total de deuda bursátil: 0

Total de intereses devengados no pagados
0

Activos: 410,785,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes
0

Nivel de apalancamiento: 0

Activos: 410,785,000

Títulos de capital: 0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0

Activos líquidos:	0

Utilidad operativa estimada:	0

Líneas de crédito revolventes:	0

Amortización de capital de cartera de crédito

0

Distribuciones:	0

Amortizaciones programadas de principal de financiamientos

0