

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	36
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante	49
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	51
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	52
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	53
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	55
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	56
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto	57
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	61
[800500] Notas - Lista de notas	63
[800600] Notas - Lista de políticas contables	119
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34.....	145

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]



BEEL
INFRASTRUCTURE
PARTNERS

Actinver

Beel Infra, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomitente y Administrador

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

Fiduciario

REPORTE TRIMESTRAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES PRESENTADO POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

Tipo de Oferta:	Oferta pública restringida.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fideicomitente:	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V. ("Beel Infra" y en su calidad de fideicomitente, el "Fideicomitente").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V. (en dicha calidad el "Fideicomisario en Segundo Lugar").
Administrador:	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., exclusivamente en su calidad de administrador conforme el Contrato de Administración (el "Administrador").
Tipo de Instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos al mecanismo de derechos de suscripción.
Clave de Pizarra de los Certificados Serie A:	"BEEL2CK 24".
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal.
Número de Certificados Serie A:	2,300,000 Certificados Serie A.
Número de Certificados Serie A que se ofrecen suscribir y pagar en la	Hasta 52,000 Certificados Serie A.

**Fecha de la Oferta
Pública:**

**Número de Certificados
Serie A suscritos y
pagados en la Fecha de
la Oferta Pública:** 52,000 Certificados Serie A.

**Monto de la Colocación
Inicial de los
Certificados Serie A
(Monto Suscrito y
Pagado en la Fecha de
Oferta Pública de los
Certificados Serie A):** \$5,200,000.00 Pesos.

**Monto Total de la Serie
de los Certificados Serie
A (considerando los
derechos de
suscripción)** \$230,000,000.00 Pesos.

**Monto Total de la
Emisión:** \$230,000,000.00 Pesos.

**Monto Pendiente de
Suscripción y Pago de
los Certificados Serie A:** \$224,800,000.00 Pesos.

**Número de Certificados
Serie A Pendientes de
Suscripción y pago con
posterioridad a la Oferta
Pública:** 2,248,000 Certificados Serie A.

Garantía: Los Certificados no son instrumentos de deuda, por lo que no cuentan con garantía específica.

Precio de Colocación: \$100.00 Pesos por cada Certificado Serie A. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Contrato de Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo, sin limitación, el mecanismo de derechos de suscripción, las condiciones de mercado, vehículos similares, entre otros.

Denominación: Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal, pero su precio de colocación estará expresado en pesos.

**Fecha de Colocación
Inicial de los
Certificados Serie A:** 25 de marzo de 2024.

**Fecha de Publicación
del Aviso de Oferta de
los Certificados Serie A:** 22 de marzo de 2024.

**Fecha de la Oferta
Pública de los
Certificados Serie A:** 25 de marzo de 2024.

**Fecha de Cierre de Libro
de los Certificados Serie
A:** 25 de marzo de 2024.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Serie A:	25 de marzo de 2024.
Fecha de Registro en la Bolsa de los Certificados Serie A:	26 de marzo de 2024.
Fecha de Liquidación de los Certificados Serie A:	27 de marzo de 2024.
Fecha de Vencimiento de los Certificados Serie A:	25 de marzo de 2074.
Precio por Certificado Serie A:	\$100.00 Pesos (cien Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Serie A que serán puestos en circulación con motivo de la Primera Colocación Adicional:	Hasta 470,000 Certificados Serie A.
Monto de Certificados Serie A que serán puestos en circulación con motivo de la Primera Colocación Adicional:	Hasta \$47,000,000.00 Pesos (cuarenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Serie A efectivamente suscritos y pagados antes de la Primera Colocación Adicional:	52,000 Certificados Serie A.
Monto de Certificados Serie A efectivamente suscritos y pagados antes de la Primera Colocación Adicional:	\$5,200,000.00 Pesos (cinco millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Serie A efectivamente suscritos y pagados (considerando la Colocación Inicial y la Primera Colocación Adicional de Certificados Serie A):	Hasta 522,000 Certificados Serie A.
Monto de Certificados Serie A efectivamente suscritos y pagados (considerando la Colocación Inicial y la	Hasta \$52,200,000.00 Pesos (cincuenta y dos millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**Primera Colocación
Adicional de
Certificados Serie A):**

**Precio de suscripción de
los Certificados**

**Serie A objeto de la
presente Colocación** 9.03846153846154

Adicional

**Número de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
antes de la Primera
Colocación Adicional:** 2,248,000 Certificados Serie A.

**Número de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
antes de la Primera
Colocación Adicional:** 2,248,000 Certificados Serie A.

**Monto de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
antes de la Primera
Colocación Adicional:** \$224,800,000.00 Pesos (doscientos veinticuatro millones ochocientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**Número de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
(después de la Primera
Colocación Adicional de
Certificados Serie A):** 1,778,000 Certificados Serie A.

**Monto de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
(después de la Primera
Colocación Adicional de
Certificados Serie A):** \$177,800,000.00 Pesos (ciento setenta y siete millones ochocientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**Precio por Certificado
Serie A:** \$100.00 Pesos (cien Pesos 00/100 M.N.).

**Número de Certificados
Serie A que fueron
puestos en circulación
con motivo de la
Segunda Colocación
Adicional:** 500,000 Certificados Serie A.

**Monto de Certificados
Serie A que fueron
puestos en circulación
con motivo de la
Segunda Colocación
Adicional:** \$50,000,000.00 de Pesos (cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

Número de Certificados 522,000 Certificados Serie A.

**Serie A efectivamente
suscritos y pagados
antes de la Segunda
Colocación Adicional:**

**Monto de Certificados
Serie A efectivamente
suscritos y pagados
antes de la Segunda
Colocación Adicional:**

\$52,200,000.00 Pesos (cincuenta y dos millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**Número de Certificados
Serie A efectivamente
suscritos y pagados
(considerando la
Colocación Inicial, la
Primera Colocación
Adicional y la Segunda
Colocación Adicional de
Certificados Serie A):**

1,022,000 Certificados Serie A.

**Monto de Certificados
Serie A efectivamente
suscritos y pagados
(considerando la
Colocación Inicial, la
Primera Colocación
Adicional y la Segunda
Colocación Adicional de
Certificados Serie A):**

\$102,200,000.00 Pesos (ciento dos millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**Número de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
antes de la Segunda
Colocación Adicional:**

1,778,000 Certificados Serie A.

**Monto de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
antes de la Segunda
Colocación Adicional:**

\$177,800,000.00 Pesos (ciento setenta y siete millones ochocientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**Número de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
(después de la Segunda
Colocación Adicional de
Certificados Serie A):**

1,278,000 Certificados Serie A.

**Monto de Certificados
Serie A pendientes de
suscripción y pago
(después de la Segunda
Colocación Adicional de
Certificados Serie A):**

\$127,800,000.00 Pesos (ciento veintisiete millones ochocientos mil Pesos 00/100 M.N.).

Fecha Ex-Derecho: 11 de julio de 2024.

Fecha de Registro: 11 de julio de 2024.

Fecha Límite de Suscripción:	12 de julio de 2024.
Fecha de Asignación de Colocación Adicional:	15 de julio de 2024.
Fecha de Pago de Colocación Adicional:	16 de julio de 2024.
Monto de la Segunda Colocación Adicional:	\$50,000,000.00 de Pesos (cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).
Factor de Suscripción:	0.957854406130268 Certificados Serie A de la Segunda Colocación Adicional por cada Certificado Serie A en circulación antes de la Segunda Colocación Adicional.
Resumen del destino anticipado de los recursos obtenidos de la Segunda Colocación Adicional:	Los recursos obtenidos de la Segunda Colocación Adicional se destinarán para realizar Pagos del Fideicomiso consistentes en una aportación de capital al Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II conforme a sus requerimientos de capital.
Acto Constitutivo:	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 5786 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el " <u>Fideicomiso</u> " o el " <u>Contrato de Fideicomiso</u> ") celebrado entre Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., como el Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Representante Común (como se define más adelante).
Precio por Certificado Serie A:	\$100.00 Pesos (cien Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Serie A que fueron puestos en circulación con motivo de la Tercera Colocación Adicional:	500,000 Certificados Serie A.
Monto de Certificados Serie A que fueron puestos en circulación con motivo de la Tercera Colocación Adicional:	\$50,000,000.00 de Pesos (cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Serie A efectivamente suscritos y pagados antes de la Tercera Colocación Adicional:	1,022,000 Certificados Serie A.
Monto de Certificados Serie A efectivamente suscritos y pagados antes de la Tercera Colocación Adicional:	\$102,200,000.00 Pesos (ciento dos millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Serie A efectivamente suscritos y pagados (considerando la Colocación Inicial, la Primera Colocación	1,522,000 Certificados Serie A.

Adicional, la Segunda Colocación Adicional y la Tercera Colocación Adicional de Certificados Serie A):

Monto de Certificados Serie A efectivamente suscritos y pagados (considerando la Colocación Inicial, la Primera Colocación Adicional, la Segunda Colocación Adicional y la Tercera Colocación Adicional de Certificados Serie A):

\$152,200,000.00 Pesos (ciento cincuenta y dos millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

Número de Certificados Serie A pendientes de suscripción y pago antes de la Tercera Colocación Adicional:

1,278,000 Certificados Serie A.

Monto de Certificados Serie A pendientes de suscripción y pago antes de la Tercera Colocación Adicional:

\$127,800,000.00 Pesos (ciento veintisiete millones ochocientos mil Pesos 00/100 M.N.).

Número de Certificados Serie A pendientes de suscripción y pago (después de la Tercera Colocación Adicional de Certificados Serie A):

778,000 Certificados Serie A.

Monto de Certificados Serie A pendientes de suscripción y pago (después de la Tercera Colocación Adicional de Certificados Serie A):

\$77,800,000.00 Pesos (setenta y siete millones ochocientos mil Pesos 00/100 M.N.).

Fecha Ex-Derecho:

18 de julio de 2025.

Fecha de Registro:

18 de julio de 2025.

Fecha Límite de Suscripción:

21 de julio de 2025.

Fecha de Asignación de Colocación Adicional:

22 de julio de 2025

Fecha de Pago de Colocación Adicional:

23 de julio de 2025.

Monto de la Tercera Colocación Adicional:

\$50,000,000.00 de Pesos (cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

Factor de Suscripción:

0.489236790606654 Certificados Serie A de la Tercera Colocación Adicional por cada Certificado Serie A en circulación antes de la Tercera Colocación Adicional.

Resumen del destino anticipado de los recursos obtenidos de la Tercera Colocación Adicional:

Los recursos obtenidos de la Tercera Colocación Adicional se destinarán para realizar Pagos del Fideicomiso consistentes en una aportación de capital al Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II conforme a sus requerimientos de capital.

Acto Constitutivo:

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 5786 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., como el Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Representante Común (como se define más adelante).

Plazo de vigencia de la Emisión:

18,262 días naturales, equivalentes a aproximadamente 50 años contados a partir de la fecha de emisión de los Certificados Serie A, en el entendido, que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea General de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.

Mecanismo de Oferta:

La oferta de Certificados Bursátiles se hizo por asignación discrecional mediante la construcción de libro.

Distribuciones:

A partir de la primera vez que el Fideicomiso reciba cualesquier distribuciones por parte de un Fondo Subyacente derivadas de, o en relación con cualesquiera inversiones en Participaciones adquiridas con los recursos derivados de alguna Serie en particular, el Administrador instruirá, a su entera discreción pero al menos una vez cada 12 meses, al Fiduciario para que transfiera dichas cantidades (deduciendo los Gastos del Fideicomiso atribuibles a dicha Serie y la Reserva para Gastos de Mantenimiento de la Serie correspondiente) (el "Efectivo Distribuible") a los Tenedores de los Certificados de dicha Serie, salvo en caso de que dichos ingresos deban aplicarse de otra forma conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Terceros Relevantes:

No existe tercero relevante que reciba pago por parte del Fideicomiso. Únicamente participan las personas que se describen en el presente reporte.

Patrimonio del Fideicomiso:

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conforma, o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) el Monto de la Colocación Inicial para cada Serie de Certificados, cualesquier montos que resulten de las Colocaciones Adicionales de cada Serie de Certificados y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo cualquier monto resultante de las Colocaciones Adicionales de cada Serie de Certificados);
- (iii) cualesquier Participaciones, así como los frutos y rendimientos derivados de las mismas;
- (iv) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Participaciones;
- (v) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que, en su caso, reciba el Fiduciario del Fideicomitente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (vi) las Inversiones Temporales, y cualquier cantidad que derive de las mismas;
- (vii) 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 Contrato de Fideicomiso;
- (viii) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- (ix) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de,

o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Participaciones:

Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso consistirán en inversiones en Participaciones en Fondos Subyacentes (incluyendo, sin limitación, *Beel Sustainable Credit II*) que estén abiertos para suscripción durante el Período de Inversión y que sean consistentes con los Lineamientos de Inversión en Fondos Subyacentes.

Derechos de los Tenedores:

Cada Tenedor tendrá derecho a recibir distribuciones derivadas de las Participaciones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Fondos Subyacentes, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Así mismo, los Tenedores que en lo individual o en conjunto que representen un 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a:

- i) solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores
- ii) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción; los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% 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 establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en cualquier otro Documento de la Emisión o en la Ley Aplicable, 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% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea 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. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia fuere declarada infundada o la oposición fuere declarada improcedente. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; los Tenedores podrán solicitar al Representante Común acceso de forma gratuita a aquella información confidencial del Fideicomiso que esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario y que el Administrador no estuviere obligado a revelar de conformidad con los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable; tener a su disposición y de forma gratuita para su revisión la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea

de Tenedores en las oficinas del Representante Común que se indique en la convocatoria respectiva o en el domicilio que se indica en la convocatoria, así como en forma electrónica, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores; podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en Asambleas de Tenedores, en el entendido, que dichos convenios podrán contener opciones de compra o venta de Certificados entre Tenedores, así como cualquier otro acuerdo relacionado con el voto o derechos económicos de los Certificados; y los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

Fuente de Pago y Distribución:

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. Las Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo de las mismas se hará en el momento que determine el Administrador.

Terminación:

El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que

- a) el Fideicomiso ya no cuente con Participaciones en Fondos Subyacentes o los Fondos Subyacentes en los que cuente con Participaciones se den por terminados y dejen de estar en pleno vigor y efecto;
- b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas;
- c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y;
- d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador y lo informe al Fiduciario; en el entendido, que el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador conforme a los Documentos de la Emisión hayan sido pagados en su totalidad).

En la fecha en que se cumplan los supuestos descritos en los incisos (a), (b), (c) y (d) anteriores, el Contrato de Fideicomiso terminará.

Lugar y Forma de Pago de las Distribuciones:

Todos los pagos a los Tenedores se realizarán por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Depositario:

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

Garantía:

Los Certificados no contarán con garantía real o personal alguna.

Régimen Fiscal:

El Fideicomiso pretende calificar como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme a la regla 3.1.15., fracción I de la RMF, por lo que calificará como un fideicomiso pasivo siempre que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate. El Fideicomiso deberá cumplir con las disposiciones previstas en la regla 3.1.15.,

fracción I de la RMF y, por tanto, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las actividades necesarias para dichos efectos.

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

Las distribuciones se encuentran sujetas al régimen fiscal previsto por el Título de la LISR que le resulte aplicable a cada Tenedor y las demás disposiciones fiscales aplicables.

La información contenida en el presente reporte respecto del régimen fiscal aplicable está basada en el Contrato de Fideicomiso, por lo que los posibles inversionistas deberán consultar con sus propios asesores fiscales sobre las posibles implicaciones fiscales que se podrían generar en México derivado de invertir en los Certificados, considerando sus circunstancias particulares.

El régimen fiscal puede modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en la Ley Aplicable en materia fiscal a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles.

Posibles Adquirentes:	Inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la Colocación Inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el reporte, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo" del presente reporte.
Representante Común:	Masari, Casa de Bolsa, S.A. (el "Representante Común").
Intermediarios Colocadores:	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (los "Intermediarios Colocadores").
Tipo de Oferta:	Oferta pública restringida.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fideicomitente:	Beel Infra, S.A.P.I. de C.V. ("Beel Infra" y en su calidad de fideicomitente, el "Fideicomitente").

Los Certificados Bursátiles que se describen en el reporte se encuentran inscritos con el número 3265-1.80-2024-024 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (la "Bolsa").

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Fiduciario o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte, ni convalida los actos que, según corresponda, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables

Resumen de Resultados acumulados al cuarto trimestre de 2025

Durante el periodo comprendido del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2025 se tuvieron ingresos por intereses bancarios por \$2,868,311, otros ingresos por \$1,932,242, una Utilidad en Venta de Valores por \$93, un Cambio en el Valor Razonable

de Inversiones Conservadas al Vencimiento por \$360,570 y Cambio en el Valor Razonable en Fondos Subyacentes por \$4,353,375. Los gastos de administración del fideicomiso durante el periodo ascendieron a \$1,375,516, gastos financieros por \$173,045 para un resultado neto de una plusvalía de \$9,514,591 al finalizar el periodo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros no se tienen eventos posteriores que requieran ser revelados, adicionales a los mencionados anteriormente.

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

El 22 de marzo de 2024, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 5786, en el que intervienen Beel Infra, como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar; el Fiduciario; y el Representante Común, y sus sucesores, cesionarios permitidos o cualquier otra entidad que lo sustituya como Representante Común.

Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso consistirán en inversiones en Participaciones en Fondos Subyacentes (incluyendo, sin limitación, Beel Sustainable Credit II) que estén abiertos para suscripción durante su período de inversión y que sean consistentes con los Lineamientos de Inversión en Fondos Subyacentes.

El domicilio del Fideicomiso 5786 y principal lugar de negocios se ubica en Monte Pelvoux 120, Piso 6, Lomas de Chapultepec IV Sección, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Administración del Fideicomiso 5786

El Fideicomiso es administrado por Beel Infra, que es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable sin antecedentes operativos debido a su reciente constitución. Los directores y empleados de las Afiliadas del Administrador comprenden a un grupo de expertos en el sector de crédito a Proyectos de Infraestructura, quienes apoyarán al Administrador en el desempeño de las actividades del Fideicomiso. El Administrador se constituyó el 7 de mayo de 2018 en la Ciudad de México y es válidamente existente conforme a las leyes de los México, de duración indefinida, mediante escritura pública número 72,898, otorgada ante la fe del licenciado Guillermo Oliver Bucio, Notario Público número 246 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 259,842.

Estructura

Partes en el Fideicomiso:

Fideicomitente

Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., y sus
causahabientes, sus sucesores o
cesionarios permitidos.

Administrador

Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., y sus
causahabientes, sus sucesores,
cesionarios permitidos o cualquier
otra Persona que sustituya a dicho
Administrador en sus funciones, en
los términos del Contrato de

Fideicomiso y del Contrato de Administración.

Fiduciario.....

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, y sus sucesores, cesionarios permitidos o cualquier otra entidad que lo sustituya en tal carácter conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Fideicomisarios en primer lugar.....

Los Tenedores, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los cuales estarán representados en todo momento, en que actúen en conjunto, por el Representante Común.

Fideicomisario en segundo lugar.....

Beel Infra, S.A.P.I. de C.V.

Representante Común.....

Masari, Casa de Bolsa, S.A., y sus sucesores, cesionarios permitidos o cualquier otra entidad que lo sustituya en tal carácter conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro

Al cierre del periodo comprendido en el presente reporte, los derechos conferidos por los Certificados Bursátiles no han sufrido cambios significativos.

Documentos de carácter público

Los documentos presentados ante la CNBV a fin de obtener el registro de los Certificados Bursátiles con el RNV y la autorización para su oferta pública restringida pueden ser consultados en la Bolsa, en sus oficinas o a través de su página de Internet: Beel Infra, S.A.P.I. de C.V., o por medio de la página de Internet de la CNBV en: www.gob.mx/cnbv.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. Las copias del presente reporte se entregarán en la oficina del Fiduciario a los Tenedores que lo soliciten por escrito. Por parte del Fiduciario, la persona encargada de relaciones con inversionistas será: Mauricio Rangel Laisequilla o David León García, con domicilio en Montes Urales 620, Piso 1 Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, teléfono (55) 1103 6699 y correo electrónico mrangell@actinver.com.mx; dleon@actinver.com.mx.

Por parte del Administrador, las personas encargadas de relaciones con inversionistas serán Alejandra Melgoza, Paloma Pérez y Aniceto Huertas, con domicilio actualizado con fecha 09 de septiembre de 2025 en Monte Pelvoux, N° 120, piso 6, Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, cp. 11000, Ciudad de México, México, teléfono +52 (55) 45406428 y correo electrónico amelgoza@beelinfra.com; pperez@beelinfra.com y ahuertas@beelinfra.com.

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

La tesis de inversión de Beel Infra se centra en actividades relacionadas con la concesión de préstamos *seniory* subordinados a Activos Reales, directamente o a través de Entidades Promovidas. Asimismo, Beel Infra buscará, para beneficio del Fideicomiso y Beel Sustainable Credit II, aprovechar las oportunidades generadas en los diferentes niveles de las estructuras de crédito y con un horizonte de inversión de largo plazo. Las inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso a través de los Fondos Subyacentes serán realizadas, directa o indirectamente, a través de operaciones de crédito con vehículos de inversión, en Activos Reales que cumplan con al menos algunas de las siguientes características:

- Presenten oportunidades de crecimiento que garanticen la rentabilidad de los vehículos de inversión y/o del proyecto financiado respectivo en el largo plazo;
- Optimicen las estructuras tarifarias aplicables al vehículo de inversión y/o proyecto financiado con el objetivo de maximizar los retornos;
- Proporcionen un espacio para lograr eficiencias operativas del vehículo de inversión y/o proyecto financiado;
- Mejoren y optimicen su estructura financiera de forma que se incremente el valor del vehículo de inversión y/o proyecto financiado;
- Tengan relación o actividades en negocios adyacentes que generen sinergias con el proyecto financiado e incrementen el valor generado; y
- Permitan al Fideicomiso asociarse con, y apalancar la experiencia de, participantes líderes en el sector de infraestructura y otros Activos Reales globales y locales.

Como parte de la estrategia, Beel Infra buscará otorgar créditos a empresas desarrolladoras, financieras o de inversión para el financiamiento de Activos Reales. Dichas empresas serán de preferencia compañías líderes financieras y/u operativas en infraestructura y otros Activos Reales quienes tengan capacidades operativas fuertes y experiencia en el sector objetivo.

Periodo de Inversión

El periodo de inversión del Fideicomiso será de 5 años contados a partir de la fecha de la oferta pública de los Certificados de la Serie Inicial (el "Periodo de Inversión"); en el entendido, que en caso de que un Fondo Subyacente en el que el Fideicomiso invierta prevea un periodo de inversión mayor al Periodo de Inversión y/o el periodo de inversión de dicho Fondo Subyacente sea extendido por un periodo mayor al Periodo de Inversión, entonces el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión de cada Serie de Certificados, por un periodo que coincida con la duración del periodo de inversión del Fondo Subyacente. El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común, únicamente para efectos informativos) acerca de la extensión del Periodo de Inversión previo a que dicha extensión surta efectos.

Los Lineamientos de Inversión

El Monto de Inversión del Fondo Subyacente destinado a cada inversión realizada por el Fondo Subyacente deberá ser consistente con los siguientes límites:

- (i) Respecto al tipo de divisa en que estén denominadas las inversiones:
 - a. El Monto de Inversión del Fondo Subyacente correspondiente a las inversiones denominadas en Dólares no

deberá de exceder del 66% del monto total del Fondo Subyacente respectivo en la fecha de determinación correspondiente;

- b. El Monto de Inversión del Fondo Subyacente correspondiente a las inversiones denominadas en Pesos no deberá de exceder del 66% del monto total del Fondo Subyacente respectivo en la fecha de determinación correspondiente; y
- c. El Monto de Inversión del Fondo Subyacente correspondiente a las inversiones denominadas en UDIs no deberá de exceder del 66% del monto total del Fondo Subyacente respectivo en la fecha de determinación correspondiente;

(ii) Respecto al sector al que pertenezcan los Activos Reales objeto de las inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso:

- a. El Monto de Inversión del Fondo Subyacente correspondiente a las inversiones llevadas a cabo dentro de un sector específico dentro de los Activos Reales, no deberá de exceder del 60% del monto total del Fondo Subyacente respectivo en la fecha de determinación correspondiente.

(iii) Respecto al estado de los Activos Reales:

- a. El Monto de Inversión del Fondo Subyacente correspondiente a las inversiones llevadas a cabo en Activos Reales no estabilizados no deberá de exceder del 33% del monto total del Fondo Subyacente respectivo en la fecha de determinación correspondiente; en el entendido, que no computarán para efectos del presente límite inversiones a ser realizadas en Activos Reales no estabilizados que en consideración a sus características, hayan sido exentas de este rubro por parte de los órganos de toma de decisiones de los Fondos Subyacentes conforme a las facultades que les correspondan.

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

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso contempladas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

i. Riesgo de mercado

Para un resumen del Riesgo de mercado ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de mercado* de este Reporte.

a) Riesgo de tipo de cambio

Para un resumen del Riesgo de tipo de cambio ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de tipo de cambio* de este Reporte.

b) Riesgo de los precios

Para un resumen del Riesgo de los precios ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de los precios* de este Reporte.

ii. Riesgo de crédito

Para un resumen del Riesgo de crédito ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de crédito* de este Reporte.

iii. Riesgo de liquidez

Para un resumen del Riesgo de liquidez ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de liquidez* de este Reporte.

iv. Riesgo de tasa de interés

Para un resumen del Riesgo de tasa de interés ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Riesgo de tasa de interés* de este Reporte.

v. Administración del patrimonio

Para un resumen de la Administración del patrimonio ver: *[800500] Notas – Lista de notas - Información a revelar sobre la gestión del riesgo financiero – Administración del patrimonio* de este Reporte.

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

- El 14 de octubre de 2025 se adoptaron las Resoluciones Unánimes Fuera de Asamblea de los Tenedores del Fideicomiso 5786, mediante las cuales se aprobó el sentido en que se emitiría el voto respecto de las decisiones derivadas del ejercicio de derechos por la Participación del Fideicomiso, por lo que respecta a la Serie A, en el Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II. En específico, se votó y aprobó a favor de la contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el nuevo Auditor Externo del Fondo Subyacente BSC II. Asimismo, los Tenedores aprobaron la sustitución de JA del Río, S.C. y la consecuente contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como Auditor Externo del Fideicomiso 5786, previa obtención del visto bueno del Comité Técnico.
- El 02 de diciembre de 2025 se adoptaron las Resoluciones Unánimes Fuera de Asamblea Especial de los Tenedores de la Serie A emitida al amparo del Fideicomiso 5786, mediante las cuales se aprobó el sentido en que se emitiría el voto respecto de las decisiones derivadas del ejercicio de derechos por la Participación del Fideicomiso en el Fondo Subyacente Beel Sustainable Credit II. En específico, se votó y aprobó (i) la extensión del Periodo de Suscripción del Fondo Subyacente hasta el 31 de enero de 2026, (ii) el incremento en el Monto Máximo de Compromisos de Capital por un monto adicional de \$500,000,000 para quedar en un total de \$8,500,000,000, y (iii) la consecuente modificación al Contrato de Fideicomiso del Fondo Subyacente para reflejar dichos cambios.

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]

De acuerdo con lo establecido en el propio contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso realiza inversiones del efectivo disponible. Al 31 de diciembre de 2025 se integran de la siguiente manera:

Institución	Saldo	Tipo de operación
Banco Actinver, S.A.-980	1,151,624	Instrumentos de deuda
Banco Actinver, S.A.-832	57,257,483	Instrumentos de deuda
Saldo en bancos	2	Efectivo
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$58,409,109	

El Valuador Independiente valorará los Certificados Bursátiles y a los Vehículos de Inversión de manera anual o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso según sea notificado por el Administrador y/o cualquier miembro del Comité Técnico.

El Valuador Independiente deberá valorar los Certificados Bursátiles siguiendo una metodología con base en estándares internacionales de capital privado y de riesgo que emita la "International Valuation Standards Council" (IVSC2, por sus siglas en inglés) o conforme los estándares que sean determinados por la Asamblea General de Tenedores.

Dichos avalúos serán divulgados al público general a través de la BIVA por medio de DIV (o a través de la bolsa de valores autorizada en México en la que estén listados los Certificados Bursátiles, por el medio que ésta determine), y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador.

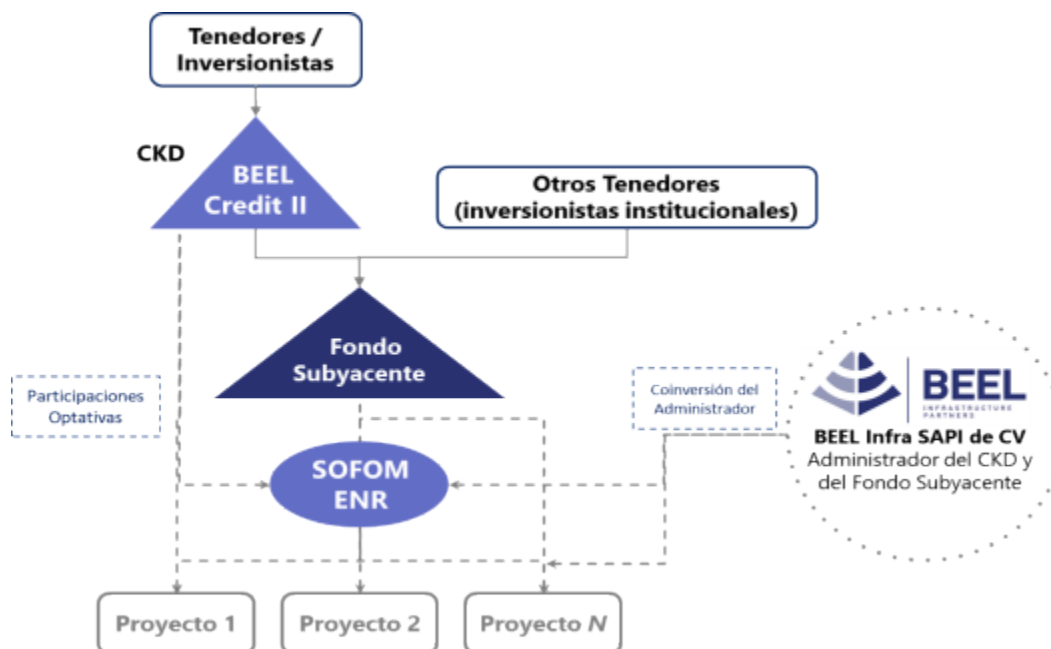
Estructura de la operación [bloque de texto]

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso que emitirá certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo a través de una oferta pública restringida primaria nacional. Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso consistirán en inversiones en Participaciones en Fondos Subyacentes (incluyendo, sin limitación, *Beel Sustainable Credit II*) que estén abiertos para suscripción durante su período de inversión y que sean consistentes con los Lineamientos de Inversión en Fondos Subyacentes.

Con base en los citados Lineamientos de Inversión en Fondos Subyacentes, se espera que el Fideicomiso invierta, indirectamente a través de Fondos Subyacentes, en derechos de crédito a través del otorgamiento de cualquier tipo de financiamiento o crédito destinado a financiar Activos Reales que califiquen como deuda senior o como deuda subordinada.

El Fideicomiso será administrado externamente por Beel Infra una entidad con domicilio en México.

El siguiente diagrama muestra la estructura del Fideicomiso:



Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Desempeño de los Certificados Serie A

El Fideicomiso es un vehículo de nueva creación, por lo que ningún activo será transmitido al mismo, en o antes de la Fecha de Emisión Inicial, a excepción de la Aportación Inicial.

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos

El 25 de marzo de 2024, llevó a cabo la emisión y oferta pública de 52,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados certificados de capital de desarrollo (CKD's), con precio de colocación de \$100 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$5,200,000.00 liquidado el 27 de marzo de 2024. Los recursos de la emisión fueron utilizados para el pago de los gastos de colocación y constitución de la reserva para gastos de mantenimiento.

Del monto obtenido de la emisión inicial, se realizaron pagos de Gastos de Emisión, y se constituyeron diversas reservas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. La tabla a continuación detalla los recursos obtenidos de la emisión inicial y los pagos realizados con motivo de la oferta:

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Inicial	\$5,200,000
Gastos de la Emisión	(4,072,901)
Recursos Netos de la Emisión	\$1,127,099

El 14 de mayo de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la primera colocación adicional y oferta pública de 470,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados certificados de capital de desarrollo (CKD's), con precio de colocación de \$100 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$47,000,000.00.

Los recursos que se obtuvieron de la Primera Colocación Adicional se destinarán para realizar Pagos del Fideicomiso consistentes en la suscripción y aportación inicial en el Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II.

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Subsecuente	\$47,000,000
Gastos de la Emisión	(198,780)
Recursos Netos de la Emisión	\$46,801,220

El 24 de julio de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la segunda colocación adicional y oferta pública de 500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados certificados de capital de desarrollo (CKD's) con precio de colocación de \$100 cada uno, el monto total de la emisión fue de \$50,000,000.

Los recursos obtenidos en esta Segunda Colocación Adicional fueron utilizados para pagos del Fideicomiso, consistentes en la suscripción y aportación inicial al Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II.

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Subsecuente	\$50,000,000
Gastos de la Emisión	(185,800)
Recursos Netos de la Emisión	\$49,814,200

El 23 de Julio de 2025, el Fideicomiso realizó la tercera colocación adicional y oferta pública de 500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados certificados de capital de desarrollo (CKD's) con precio de colocación de \$100 cada uno, el monto total de la emisión fue de \$50,000,000.

Los recursos obtenidos de la Tercera Colocación Adicional fueron utilizados para realizar Pagos del Fideicomiso consistentes en una aportación de capital al Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II conforme a sus requerimientos de capital.

Concepto	Importe
Monto de la Emisión Subsecuente	\$50,000,000
Gastos de la Emisión	(185,800)
Recursos Netos de la Emisión	\$49,814,200

Una vez pagados los Gastos de Emisión y otros gastos del fideicomiso que se han incurrido al 31 de diciembre de 2025, los recursos remanentes se conservaron en las cuentas en bancos. A continuación, se detalla la integración al 31 de diciembre de 2025:

Institución	Saldo	Tipo de operación
Banco Actinver, S.A.-980	1,151,624	Instrumentos de deuda

Banco Actinver, S.A.-832	57,257,483	Instrumentos de deuda
Saldo en bancos	2	Efectivo
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$58,409,109	

Contratos y acuerdos

Los contratos con los que opera el Fideicomiso son: (i) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable 5786 y (ii) el Contrato de Administración. A continuación, se incluyen las disposiciones más relevantes de ambos contratos.

Contrato de fideicomiso

Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conforma, o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) el Monto de la Colocación Inicial para cada Serie de Certificados, cualesquier montos que resulten de las Colocaciones Adicionales de cada Serie de Certificados y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo cualquier monto resultante de las Colocaciones Adicionales de cada Serie de Certificados);
- (iii) cualesquier Participaciones, así como los frutos y rendimientos derivados de las mismas;
- (iv) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Participaciones;
- (v) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que, en su caso, reciba el Fiduciario del Fideicomitente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (vi) las Inversiones Temporales, y cualquier cantidad que derive de las mismas;
- (vii) 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 Contrato de Fideicomiso;
- (viii) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- (ix) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

Fines del Fideicomiso

Los fines del Contrato de Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4, del Contrato de Fideicomiso y cualesquier otro Documentos de la Emisión, incluyendo:

- i) llevar a cabo la Colocación Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados de la Serie Inicial, y la Colocación Inicial de Certificados de Series Subsecuentes, así como llevar a cabo Colocaciones Adicionales, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

- ii) invertir en Participaciones;
- iii) administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula XIII del Contrato de Fideicomiso; y
- v) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, o el Título correspondiente, tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, que el Administrador o dicha otra Persona considere que sean necesarios, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso, siempre que sean consistentes con los Fines del Fideicomiso, la Ley Aplicable y las políticas internas del Fiduciario.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha del presente no existe procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno pendiente en contra del Fideicomitente, el Administrador, o el Fiduciario. Además, no se tiene conocimiento de que en el futuro pueda existir uno o más procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales en contra de dichas partes.

A la fecha del presente reporte el Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Distribuciones

A la fecha el Fideicomiso no ha realizado Distribución alguna conforme al Contrato de Fideicomiso.

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. Las Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo de las mismas se hará en el momento que determine el Administrador. Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se harán por transferencia bancaria del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Asamblea de tenedores

La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles (referida en el presente como la “Asamblea de Tenedores”) representa a todos los Tenedores y las decisiones adoptadas en la misma serán vinculantes para todos los Tenedores, incluso para aquellos ausentes o disidentes. La Asamblea de Tenedores tiene, entre otras, las facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Los Tenedores se reunirán en una Asamblea de Tenedores cuando sean convocados por el Fiduciario o por el Representante Común. Las facultades de la Asamblea de Tenedores son, entre otras:

- (i) Remoción y/o sustitución del Administrador con causa. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 16.6(a)I del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso;
- (ii) Remoción y/o sustitución del Administrador sin causa. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Administrador sin causa de conformidad con lo establecido en la Cláusula 16.6(a)I del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso;

- (iii) Remoción y/o sustitución del Representante Común. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso;
- (iv) Remoción y/o sustitución del Fiduciario. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.5 del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso;
- (v) Terminación anticipada del Fideicomiso. Discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso, según sea propuesto por el Administrador, en el supuesto que se cumplan cada uno de los supuestos establecidos en la Cláusula 19.1 del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso;
- (vi) Esquemas de compensación en favor del Administrador. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones de administración o cualquier otro concepto, pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones. Los Tenedores de la Serie correspondiente de Certificados que se ubiquen en los supuestos (A) y (B) del inciso (2) de la Cláusula 4.2 (b)(vi) del Contrato de Fideicomiso, deberán de manifestarlo en la Asamblea General de Tenedores y abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea General de Tenedores, ya que no se considerarán para integrar dicho quórum;
- (vii) Esquemas de compensación del Comité Técnico. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación en los esquemas de compensación de los miembros del Comité Técnico. Los Tenedores de la Serie correspondiente de Certificados que se ubiquen en los supuestos (A) y (B) del inciso (2) de la Cláusula 4.2 (b)(vi) del Contrato de Fideicomiso deberán de manifestarlo en la Asamblea General de Tenedores y abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea General de Tenedores, ya que no se considerarán para integrar dicho quórum;
- (viii) Modificaciones. Discutir y, en su caso, aprobar, a propuesta del Administrador, cualquier modificación a los Documentos de la Emisión (incluyendo sin limitación, cualesquier modificación a los Fines del Fideicomiso), sujeto a las disposiciones establecidas en la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso (excepto por cualquier modificación que afecte únicamente a la Serie correspondiente, en cuyo caso, se requerirá que dichas modificaciones sean aprobadas por la Asamblea Especial de Tenedores de dicha Serie conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3(b)(i) del Contrato de Fideicomiso);
- (ix) Independencia de Miembros del Comité Técnico. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico (y, en su caso, sus respectivos suplentes) en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso;
- (x) Aumento al Monto Total de la Emisión. discutir y, en su caso, aprobar cualquier ampliación del Monto Total de la Emisión o al número de Certificados;
- (xi) Independencia de los Asesores Independientes, Valuador Independiente y Proveedor de Precios. Discutir y, en su caso, calificar la independencia del Valuador Independiente, Asesores Independientes y Proveedor de Precios, cuando la Asamblea General de Tenedores instruya al Fiduciario la contratación de los mismos;
- (xii) Contratación de los Asesores Independientes, Valuador Independiente y Proveedor de Precios. Instruir al Fiduciario la contratación del Valuador Independiente, Asesores Independientes y Proveedor de Precios;

- (xiii) Auditor Externo. Discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y reemplazo del Auditor Externo, previa obtención del visto bueno por parte del Comité Técnico, en el entendido, que el Auditor externo deberá cumplir con los requisitos establecidos en la CUAE; en el entendido, además, que no se requerirá del visto bueno del Comité Técnico para la contratación inicial del Auditor Externo;
- (xiv) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión en Fondos Subyacentes. Discutir y, en su caso, aprobar cualesquier modificaciones a los Lineamientos de Inversión en Fondos Subyacentes que hayan sido propuestas por el Administrador;
- (xv) Seguros. Discutir y, en su caso, aprobar la contratación de pólizas de seguro para funcionarios y directores, así como para cada uno de los miembros del Comité Técnico (o cualquiera de ellos); en el entendido que dicha póliza de seguro deberá ser pagada por el Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.
- (xvi) Cancelación de la inscripción en el RNV Discutir y, en su caso, aprobar la cancelación de la inscripción de los Certificados en el RNV, conforme a lo previsto en el artículo 108, fracción III, de la LMV;
- (xvii) Aprobación de Series Subsecuentes. Discutir y, en su caso, aprobar la emisión de Series Subsecuentes de conformidad con la Cláusula 3.2(a) del Contrato de Fideicomiso; y
- (xviii) Otros asuntos. Discutir y en su caso aprobar cualquier otro asunto que conforme a los Documentos de la Emisión esté reservado para, o deba resolver, la Asamblea General de Tenedores, o bien que sea presentado a la Asamblea General de Tenedores por el Administrador, incluyendo el otorgar dispensas respecto de las obligaciones o cualesquiera otros términos de los Documentos de la Emisión, relacionados con los Certificados de todas las Series, así como ejercer cualesquier otras facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso, cualquier otro Documento de la Emisión y/o la Ley Aplicable.

Comité técnico

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico tendrá, además de las enumeradas en otras Secciones del Contrato de Fideicomiso, las siguientes facultades, mismas que serán indelegables:

- i. Sesión Inicial. En la sesión inicial, (1) discutir y, en su caso, aprobar los Lineamientos de Inversión en Fondos Subyacentes de la Serie Inicial, según se describen en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso; (2) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia el Contrato de Administración por parte del Fiduciario; (3) los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración; y (4) la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Temporales conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- ii. Supervisión. Supervisar el cumplimiento de las disposiciones de los Documentos de la Emisión.
- iii. Modificaciones. Proponer a la Asamblea General de Tenedores modificaciones a los Documentos de la Emisión.
- iv. Sustitución del Proveedor de Precios. Discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y/o sustitución del Proveedor de Precios; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.
- v. Verificación de cumplimiento. Verificar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso y del Contrato de Administración; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.

- vi. **Reporte Trimestral del Administrador.** Revisar el reporte trimestral proporcionado por el Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso y del Contrato de Administración, según sea el caso.
- vii. **Información.** Solicitar información y documentación al Administrador que sea necesaria para que le Comité Técnico desempeñe sus funciones, dentro de los plazos y en la forma que dicho Comité Técnico lo determine, sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso.
- viii. **Convocar Asamblea General de Tenedores.** La mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar (A) al Representante Común que convoque a una Asamblea General de Tenedores y que se incluyan en el orden del día los puntos que consideren apropiados, y (B) al Fiduciario que publique eventos relevantes y otra información que estimen que debe hacerse pública de conformidad con la Circular Única, la LMV y cualquier otra Ley Aplicable.
- ix. **Plan Correctivo.** Discutir y, en su caso, aprobar el plan correctivo presentado por el administrador del Fondo Subyacente respectivo, respecto de un incumplimiento al límite de apalancamiento o índice de cobertura, de conformidad con la Cláusula 6.2(c)(iii) del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso.
- x. **Diferencia en Términos y Condiciones.** Discutir y, en su caso, aprobar cualquier diferencia de los términos y condiciones de la coinversión realizada por el Administrador respecto de los términos y condiciones de las Inversiones realizadas por el Fiduciario; en el entendido, que lo anterior únicamente podrá ser sometido a la aprobación de los Miembros Independientes;
- xi. **Sustitución del Valuador Independiente.** Discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.
- xii. **Auditor Externo.** Discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Auditor Externo, así como cualquier cambio en la metodología utilizada por el mismo; así como discutir y, en su caso, dar su visto bueno en relación con la contratación, remoción y remplazo del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos establecidos en la CUAE, en el entendido, además, que no se requerirá el visto bueno del Comité Técnico para la contratación inicial del Auditor Externo.
- xiii. **Aprobación de Operaciones.** Aprobar cualquier operación, incluyendo cualquier Participación, adquisición, venta u operaciones de cambio de divisas y coberturas, incluyendo cualquier modificación o dispensa a los términos económicos de los documentos a través de los cuales se haya documentado una Participación; en cada caso, que represente el 5% o más, pero no más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior (calculando el monto de dichas operaciones exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de una Serie de Certificados en particular a la fecha que se vaya a efectuar dicha operación), con independencia de que dichas operaciones, Participaciones o adquisiciones u operaciones de cambio de divisas y coberturas se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 24 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que tratándose de inversiones en Participaciones en Fondos Subyacentes, la autorización prevista en el presente numeral (13) únicamente será necesaria por una única ocasión, respecto de cada Fondo Subyacente, a efecto de autorizar en lo general la participación del Fideicomiso en dicho Fondo Subyacente y cualquier operación subsecuente en relación con dicho Fondo Subyacente, en virtud de que la participación en dicho Fondo Subyacente por parte del Fideicomiso se entenderá como una sola operación.
- xiv. **Operaciones con Partes Relacionadas.** Discutir y, en su caso, aprobar las operaciones entre Partes Relacionadas, del Fiduciario o del Administrador o respecto de los Fondos Subyacentes, o que impliquen un Conflicto de Interés entre dichas Personas, en cada caso, por un monto que sea menor al 10% del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al trimestre inmediato anterior (calculando el monto de dichas operaciones exclusivamente respecto de la porción del Patrimonio del Fideicomiso que representen los recursos derivados de la colocación de una Serie de Certificados en particular), con independencia de que dichas operaciones, Participaciones o adquisiciones u operaciones de cambio de divisas y coberturas se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 24 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que tratándose de inversiones en Participaciones en Fondos Subyacentes, la autorización en el presente numeral (14) únicamente será necesaria por una única ocasión, respecto de cada Fondo

Subyacente, a efecto de autorizar en lo general la participación del Fideicomiso con el producto de las Emisiones de los Certificados de la Serie correspondiente en dicho Fondo Subyacente y cualquier operación subsecuente en relación con dicho Fondo Subyacente, en virtud de que la participación en dicho Fondo Subyacente por parte del Fideicomiso se entenderá como una sola operación.

- xv. Términos y condiciones del Administrador. Modificar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración de conformidad con el Contrato de Administración.
- xvi. Otros asuntos. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso y/o la Ley Aplicable, o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

Contrato de Administración

Responsabilidades

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros, agentes, y de cada Miembro del Equipo de Administración (cada uno, una "Persona Cubierta del Equipo de Administración") se limita a sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta del Equipo de Administración será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores, y tanto el Fiduciario como cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, liberan a las Personas Cubiertas del Equipo de Administración por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, efectuado, sufrido o hecho por dicha Persona de buena fe y en la creencia de que tal acto u omisión es acorde con, o no es contrario, a los intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de las facultades que le fueron otorgadas a dicha Persona bajo el Contrato de Administración, con excepción de aquellos actos que impliquen fraude, Negligencia, conducta dolosa o mala fe por parte de dicha Persona Cubierta del Equipo de Administración en el desempeño de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, o un incumplimiento a cualquiera de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión, en cada caso, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en Sentencia Definitiva.

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

El Fideicomiso buscará realizar las Inversiones por un monto al menos igual al Monto Total de la Emisión durante el Periodo de Inversión.

El ritmo al que el Fideicomiso realizará Inversiones dependerá del tipo de operación, la situación del mercado, y las circunstancias imperantes en ese momento. La fecha de las Inversiones dependerá de diversos factores, incluyendo: (i) la situación del mercado, incluyendo los niveles de oferta y demanda, la competencia y el precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, y (iii) consideraciones de orden económico, financiero, social y de otra índole que puedan afectar la inversión. No existe garantía de que el Fideicomiso logrará invertir la totalidad del monto antes mencionado.

En virtud de lo anterior, no existe un compromiso de inversión o un calendario real o aproximado de los tiempos en los que el Fideicomiso llevará a cabo Inversiones o sus respectivas Desinversiones.

Valuación [bloque de texto]

De conformidad con el inciso a), Cláusula 15.1 del Fideicomiso, el Valuador Independiente valorará los Certificados de cada Serie de manera anual o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, por lo que para el periodo reportado al 31 de diciembre de 2025 se cuenta con la siguiente valuación:

Deloitte.

Deloitte Asesoría Financiera, S.C. Paseo de la
Reforma 505, piso 28 Colonia Cuauhtémoc
06500 México D.F., México

Tel: 52 (55) 5080-6000

Fax: 52 (55) 5080-6998

www.deloitte.com.mx

26 de febrero de 2026

Mauricio Rangel Laisequilla David León
García Delegados Fiduciarios
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financieros Actinver
Montes Urales No. 620, Piso 1 Col. Lomas
de Chapultepec 11000, México, Ciudad de
México

Estimados Delegados:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra carta arreglo, en nuestro carácter de valuadores independientes, a continuación, les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación del Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles (término definido más adelante) del Fideicomiso Irrevocable No. F/5786 al 31 de diciembre del 2025 (en lo sucesivo, la "Fecha de Valuación").

1. Antecedentes

El 25 de marzo de 2024 fue creado el Fideicomiso Irrevocable de emisión de certificados bursátiles No. F/5786 (el "Fideicomiso") celebrado por Beel Infra, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "Beel Infra" o el "Administrador", indistintamente), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario").

El propósito de la operación fue la constitución del Fideicomiso el cual realizará inversiones mediante la adquisición de participaciones en fondos subyacentes (incluyendo, sin limitación, Beel Sustainable Credit II) que estén abiertos para

suscripción durante su período de inversión y que sean consistentes con los lineamientos de inversión en fondos subyacentes. Conforme a dichos lineamientos, se espera que el Fideicomiso invierta, indirectamente a través de fondos subyacentes, en derechos de crédito a través del otorgamiento de cualquier tipo de financiamiento o crédito destinado a financiar activos reales que califiquen como deuda senior o como deuda subordinada.

El Fideicomiso, a la Fecha de Valuación, ha realizado una oferta pública inicial de Certificados Bursátiles (en lo sucesivo, los “Certificados Bursátiles”, indistintamente en singular o plural) bajo la emisión de la Serie A. La oferta inicial representa un número total de Certificados Bursátiles equivalente a 52,000 (cincuenta y dos mil certificados) y una emisión por \$5,200,000 pesos (cinco millones doscientos mil pesos 00/100).

Asimismo, el Fideicomiso ha realizado emisiones adicionales durante el segundo trimestre de 2024, el tercer trimestre de 2024 y el segundo trimestre de 2025. Las cuatro ofertas representan en su conjunto un número total de Certificados Bursátiles equivalente a 1,522,000 (un millón quinientos veintidós mil certificados), y una emisión por \$152,200,000 (ciento cincuenta y dos millones doscientos mil pesos 00/100).

Total	1,522,000	\$ 152,200,000
--------------	------------------	-----------------------

A

continuación, presentamos el detalle de la emisión de Certificados Bursátiles a la Fecha de Valuación:

Oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios - 5786						
Número de Oferta	Fecha de Título (MXN)	Serie Oferta	Clave de (MXN)	Número de	Precio por Pizarra	Monto Colocado Títulos
Inicial	26-mar-24	Serie A	BEEL2CK	52,000	\$ 100.00	\$ 5,200,000
Suscripción	14-may-24	Serie A	BEEL2CK	470,000	\$ 100.00	\$ 47,000,000
Suscripción	16-jul-24	Serie A	BEEL2CK	500,000	\$ 100.00	\$ 50,000,000
Suscripción	23-jul-25	Serie A	BEEL2CK	500,000	\$ 100.00	\$ 50,000,000

1.1 Características del Fideicomiso Clave de

Pizarra:

- Serie A: “BEEL2CK 24”

Fecha de Emisión Inicial: 25 de marzo de 2024.

Plazo de la Emisión: 18,262 días (aproximadamente 50 años a partir de la fecha de emisión inicial).

Fecha de Vencimiento: 25 de marzo de 2074.

Objetivo del Fideicomiso: con base en el contrato del Fideicomiso se establece que el objetivo de éste será que el Fiduciario (i) llevar a cabo la colocación inicial y la oferta pública restringida de los certificados de la serie inicial, y la colocación inicial de certificados de series subsecuentes, así como llevar a cabo colocaciones adicionales, de conformidad con los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso, (ii) invertir en participaciones, (iii) administrar el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, (iv) realizar

distribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula XIII del contrato de Fideicomiso, y (v) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra persona que conforme a los términos del contrato de Fideicomiso, o el título correspondiente, tenga derecho a instruir al Fiduciario, en cada caso, de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso, que el Administrador o dicha otra persona considere que sean necesarios, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el contrato de Fideicomiso, siempre que sean consistentes con los fines del Fideicomiso, la ley aplicable y las políticas internas del Fiduciario.

Estrategia de Inversión: entendemos que la estrategia de inversión considera invertir el patrimonio del fideicomiso en fondos subyacentes cuya estrategia consista en la inversión en derechos de crédito a través del otorgamiento de cualquier tipo de financiamiento o crédito destinado a financiar activos reales que califiquen como deuda senior o como deuda subordinada.

Fondo Subyacente: cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico, fondo de inversión colectiva, mecanismo de inversión colectiva, estructura o cuenta sociedad, empresa, fideicomiso, asociación en participación o cualquier otro vehículo, mexicano o extranjero, dedicado a hacer inversiones en cualquier sector, dentro del territorio de México, cuya estrategia o tesis de inversión consista preponderantemente en otorgar créditos, préstamos o financiamientos, a personas mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas.

1.2 Composición del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado ciertas actividades de inversión modificando la estructura de su patrimonio:

Inversiones en Fondos Subyacentes

1.2.1 Fideicomiso Irrevocable Número 5813 – El 24 de mayo de 2024, el Fideicomiso realizó una aportación inicial de capital en el Fideicomiso Irrevocable Número 5813 de \$3,127,963.00 (tres millones ciento veintisiete mil novecientos sesenta y tres pesos 00/100). Posteriormente se realizaron las siguientes aportaciones:

- Primera Llamada de Capital CKD: el 14 de junio de 2024 se realizó la primera aportación posterior de capital por un importe comprometido de \$44,000,000.00 (cuarenta y cuatro millones de pesos 00/100)
- Segunda Llamada de Capital CKD: el 16 de julio de 2024 se realizó la segunda aportación posterior de capital por un importe comprometido de \$27,067,669.18 (veintisiete millones sesenta y siete mil seiscientos sesenta y nueve pesos 18/100)
- Tercera Llamada de Capital CKD: el 13 de septiembre de 2024 se realizó la tercera aportación posterior de capital por un importe comprometido de \$6,708,124.95 (seis millones setecientos ocho mil ciento veinticuatro pesos 95/100)
- Cuarta Llamada de Capital CKD: el 21 de abril de 2025 se realizó la cuarta aportación posterior de capital por un importe comprometido de \$958,427.55 (novecientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos veintisiete pesos 55/100)
- Reembolso por Inversionista Subsecuente: el 26 de mayo de 2025 se realizó un reembolso por inversión subsecuente de \$30,568,339.08 (treinta millones quinientos sesenta y ocho mil trescientos treinta y nueve pesos 08/100)
- Quinta de Capital CKD: el 21 de agosto de 2025 se realizó la quinta aportación posterior de capital por un importe comprometido de \$49,561,906.27 (cuarenta y nueve millones quinientos sesenta y un mil novecientos seis pesos 27/100)
- Reembolso por entrada DCF: el 23 de octubre de 2025 se realizó un reembolso por entrada de \$7,017,344.74 (siete millones diecisiete mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 74/100)

2. Metodologías de Valuación

Nuestros servicios comprendieron la estimación del Valor de Mercado (término definido más adelante) de los Certificados

Bursátiles, con base en la aplicación de estándares internacionales para la valuación de capital privado¹ y comúnmente aceptados en el ámbito financiero, así como utilizando la información proporcionada por el Administrador y, en su caso, para cada una de las Inversiones del Portafolio.

Por Valor de Mercado entenderemos aquel valor en el que existe un comprador y un vendedor con intenciones de realizar una operación de compra-venta; en el que ambas partes cuentan con la misma información sobre el bien o activo sujeto de intercambio y en el que no existe compulsión alguna por llevar a cabo una transacción (en lo sucesivo, el “Valor de Mercado”).

¹ “The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines” Diciembre 2022; estándares desarrollados por la “Association Française des Investisseurs en Capital”, “The British Venture Capital Association” y “The European Private Equity and Venture Capital Association”.

2.1 Tipos de Metodologías de Valuación

Enfoque	Metodología
Enfoque de Ingresos	Flujos de Caja Descontados (“FCD”): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de un activo, y los descuenta a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Esta metodología se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
Enfoque de Mercado	Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que serían aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Esta metodología se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha. Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos en su caso, a los indicadores del activo sujeto a valuación.
Enfoque de Costos	Costo de Reproducción: contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación. Costo de Reemplazo: contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

2.2 Metodologías de Valuación Aplicadas

Para la estimación del Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles aplicamos las siguientes metodologías:

Tipo de Instrumento	Enfoque Utilizado
Activos Líquidos	
(i) Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Mercado

Inversión en Fondos Subyacentes		
(i)	Inversiones en Fondos Subyacentes	Mercado
(ii)	Pagos Anticipados	Costos
Pasivos		
(i)	Cuentas por Pagar	Costos

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

Para el Efectivo, dada su alta liquidez, consideramos que el enfoque de mercado representa una forma razonable del Valor de Mercado de la inversión en activos líquidos a la Fecha de Valuación.

2.2.2 Inversiones en Fondos Subyacentes

2.2.2.1 **Inversión en Fondo Subyacente:** Para fines de la valuación de la Inversión en Fondos Subyacentes realizamos la estimación con base en el valor de mercado del patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número 5813 a la Fecha de Valuación.

3. Resumen de Activos y Pasivos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso estaba compuesto por (i) efectivo, (ii) Inversiones en fondos subyacentes a valor razonable, (iii) pagos anticipados y (iv) cuentas por pagar, los cuales detallamos a continuación:

Fideicomiso F/5786 – Activo Neto

#	Tipo de Instrumento	Monto Invertido (MXN)
Activos		
1	Efectivo y Equivalentes de Efectivo	58,409,109
2	Inversiones en Fondos Subyacentes	104,280,293
3	Pagos Anticipados	170,214
Pasivos		
4	Cuentas por Pagar	(65,715)
Total Activo Neto²		\$ 162,793,901

La base del cálculo para llevar a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles toma en cuenta tanto los activos como los pasivos del Fideicomiso relacionados con la operación del mismo a la Fecha de Valuación.

Con base en lo anterior el Valor de Mercado de la participación de cada uno de los inversionistas en el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

Inversionistas	Participación	Valor de Mercado (MXN)
Los Tenedores	100.00%	\$162,793,901

4. Resultados

Como resultado de nuestra valuación, estimamos el Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2025, de la siguiente manera:

Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación Ponderado	Valor de Mercado al 31/12/2025	Dif (%) Precio Colocación vs Mercado
1,522,000	\$100.00 (cien pesos 00/100)	\$106.96 (ciento seis pesos 96/100)	6.96%

Considerando la amortización de gastos de emisión y colocación por 3 años, nuestro estimado del Valor de Mercado de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2025 sería de \$108.12 pesos (ciento ocho pesos 12/100) lo que representa 8.12% sobre el precio de colocación.

² Es importante mencionar que la revisión de la totalidad de las cifras consideradas para el cálculo del Activo Neto no formó parte de nuestro alcance, éste contempló únicamente las Inversiones en Fondos Subyacentes a Valor Razonable. En este sentido, en nuestra estimación del valor de los Certificados Bursátiles consideramos las cifras compartidas por el Fideicomiso.

5. Términos y Condiciones de nuestro trabajo como Valuador Independiente

El alcance de nuestro trabajo y de nuestra colaboración está sujeto a los términos y condiciones establecidos en la carta arreglo acordada con el Administrador.

A pesar de que realizamos una revisión general de la información, operativa y/o financiera utilizada en nuestro trabajo, Beel Infra y, en su caso, las Inversiones en Subyacentes son los únicos responsables por la exactitud y veracidad de dicha información. En este sentido, no realizamos procesos de revisión tipo “due diligence” ni de auditoría a dicha información.

Deloitte no asumirá ningún tipo de responsabilidad por las decisiones realizadas por el Fideicomiso, el Fiduciario y/o por terceros, con respecto a los resultados contenidos en el presente documento. Adicionalmente, nuestro trabajo no deberá ser entendido como, ni implica, una recomendación de nuestra parte para llevar a cabo alguna operación o transacción bajo dichos parámetros.

Nuestra responsabilidad será únicamente con el Fideicomiso y el Fiduciario, de acuerdo con los términos y condiciones de nuestra carta arreglo.

De acuerdo con las modificaciones realizadas en diciembre del 2020 a la Circular Única de Emisoras emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus Anexos N Bis 2 y N Bis 5 referente a las revelaciones adicionales sobre los servicios de valuación, precisamos que, Deloitte Asesoría Financiera S.C. (“DAF”), entidad escindida el 1 de enero de 2018 de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., ha realizado valuación de CKDs desde 2011. Asimismo, ha fungido como valuador independiente de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso en forma ininterrumpida, desde diciembre de 2020.

Deloitte es miembro del International Valuation Standards Council (IVSC) y nuestras metodologías se apegan a estándares internacionales, incluyendo las guías del International Private Equity and Venture Capital Valuation (IPEV). Asimismo, contamos con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de sus trabajos y el apego técnico a nivel firma y miembros del equipo, incluyendo que las valuaciones de los Certificados Bursátiles estén alineadas a dichos principios internacionales de valuación.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario sobre los resultados del presente reporte.

Agradecemos la oportunidad que nos brindaron de ofrecerles nuestros servicios y aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo.



Juan Carlos Quero

Atentamente,

Socio
Deloitte Asesoría Financiera, S.C.

Ccp: Beel Infra, S.A.P.I. de C.V.

Jaime Falcones Muñoz – Representante Legal Aniceto Huertas

Corcelles – Representante Legal

Comisiones, costos y gastos del administrador u operador [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha incurrido en los siguientes gastos por concepto de administración del Fideicomiso:

Gastos y Honorarios de Asesores	\$ 1,375,516
Gastos Financieros	173,045
Total	\$ 1,548,561

Asimismo, se informa que a la fecha de este reporte no se han llevado a cabo modificaciones a los esquemas de compensación y comisiones del administrador del patrimonio del fideicomiso.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

- El 14 de octubre de 2025 se adoptaron las Resoluciones Unánimes Fuera de Asamblea de los Tenedores del Fideicomiso 5786, mediante las cuales se aprobó el sentido en que se emitiría el voto respecto de las decisiones derivadas del ejercicio de derechos por la Participación del Fideicomiso, por lo que respecta a la Serie A, en el Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II. En específico, se votó y aprobó a favor de la contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el nuevo Auditor Externo del Fondo Subyacente BSC II. Asimismo, los Tenedores aprobaron la sustitución de JA del Río, S.C. y la consecuente contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como Auditor Externo del Fideicomiso 5786, previa obtención del visto bueno del Comité Técnico.
- El 02 de diciembre de 2025 se adoptaron las Resoluciones Unánimes Fuera de Asamblea Especial de los Tenedores de la Serie A emitida al amparo del Fideicomiso 5786, mediante las cuales se aprobó el sentido en que se emitiría el voto respecto de las decisiones derivadas del ejercicio de derechos por la Participación del Fideicomiso en el Fondo Subyacente Beel Sustainable Credit II. En específico, se votó y aprobó (i) la extensión del Periodo de Suscripción del Fondo Subyacente hasta el 31 de enero de 2026, (ii) el incremento en el Monto Máximo de Compromisos de Capital por un monto adicional de \$500,000,000 para quedar en un total de \$8,500,000,000, y (iii) la consecuente modificación al Contrato de Fideicomiso del Fondo Subyacente para reflejar dichos cambios.

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

Adicional a las Personas que reciban pagos del Fideicomiso conforme a lo divulgado en los Documentos de la Emisión, no existen otros terceros relevantes que reciban pagos del Fideicomiso.

No hay terceros obligados al Fideicomiso, aparte de las partes que celebraron el Acuerdo del Fideicomiso, que los obligó exclusivamente en términos de dicho acuerdo.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

- El 14 de octubre de 2025 se adoptaron las Resoluciones Unánimes Fuera de Asamblea de los Tenedores del Fideicomiso 5786, mediante las cuales se aprobó el sentido en que se emitiría el voto respecto de las decisiones derivadas del ejercicio de derechos por la Participación del Fideicomiso, por lo que respecta a la Serie A, en el Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II. En específico, se votó y aprobó a favor de la contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el nuevo Auditor Externo del Fondo Subyacente BSC II. Asimismo, los Tenedores

aprobaron la sustitución de JA del Río, S.C. y la consecuente contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como Auditor Externo del Fideicomiso 5786, previa obtención del visto bueno del Comité Técnico.

- El 02 de diciembre de 2025 se adoptaron las Resoluciones Unánimes Fuera de Asamblea Especial de los Tenedores de la Serie A emitida al amparo del Fideicomiso 5786, mediante las cuales se aprobó el sentido en que se emitiría el voto respecto de las decisiones derivadas del ejercicio de derechos por la Participación del Fideicomiso en el Fondo Subyacente Beel Sustainable Credit II. En específico, se votó y aprobó (i) la extensión del Periodo de Suscripción del Fondo Subyacente hasta el 31 de enero de 2026, (ii) el incremento en el Monto Máximo de Compromisos de Capital por un monto adicional de \$500,000,000 para quedar en un total de \$8,500,000,000, y (iii) la consecuente modificación al Contrato de Fideicomiso del Fondo Subyacente para reflejar dichos cambios.

Audidores externos y valuador independiente [bloque de texto]

De conformidad con lo aprobado en la Asamblea de Tenedores del 14 de octubre de 2025, se seleccionó a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como Auditor Externo del Fideicomiso; y Deloitte Asesoría Financiera S.C., fue seleccionado como valuador independiente en la Asamblea de Tenedores del 8 de mayo de 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2025 no se ha realizado transacción o crédito relevante, entre el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que conlleve un conflicto de interés

No existe ningún otro tipo de negocio, acuerdo o convenio escrito o verbal relevante entre las partes mencionadas, ni conflictos de interés.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver
Clave de cotización:	BEEL2CK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	BEEL2CK 24
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2025-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	Del 01-10-2025 al 31-12-2025
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de Pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	NO
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	Beel Infra S.A.P.I. de C.V.
Número de Fideicomiso:	5786
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	SI
Número de Trimestre:	4D
Requiere Presentar Anexo AA:	No
Fecha de opinión sobre los estados financieros:	28 de abril de 2026

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

Bases de presentación

(a) **Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

(b) Bases de medición

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el International Accounting Standards Board (IASB) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards, las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas, en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones del mismo. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o “\$”, se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a “Dólares”, se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

(c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos (“\$”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

(d) Instrumentos financieros a valor razonable

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen

(e) Activos y Pasivos Financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce

significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

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

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y

- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(f) **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y Equivalentes de Efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales y depósitos bancarios a plazo, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de fideicomiso. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

(g) **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(h) **Patrimonio**

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

(i) **Costos de emisión**

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.

(j) **Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles**

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

(k) Gastos

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

-Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

(l) Pagos anticipados

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

(m) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(n) Obligaciones fiscales

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el

Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

(o) **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. 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 con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(p) **Estado de Flujo de efectivo**

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2025 fue preparado bajo el método indirecto.

(q) **Contingencias**

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

Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]

KPMG Cardenas Dosal S.C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

L. C. C. Omar Buendía Ruíz

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomisarios

Fideicomiso Irrevocable No. 5786

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Irrevocable No. 5786 (el Fideicomiso), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados separados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. 5786, al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de los estados financieros separados de entidades de interés público en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de inversiones en sociedades promovidas no consolidables (\$104,280,294)

Ver nota 8 a los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2025, la inversión en sociedades promovidas no consolidables representa el 64.03% de los activos totales en el estado de situación financiera.

Los activos más importantes dentro de la inversión en fondo subyacente a valor razonable con cambios en resultados son instrumentos financieros medidos a valor razonable con base en modelos de valuación efectuados por valuadores externos.

El proceso de valuación de los instrumentos financieros valuados a valor razonable ha sido identificado como una cuestión clave de auditoría debido a los juicios significativos en los supuestos subyacentes a ser aplicados en su determinación.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión clave incluyeron, entre otros, los siguientes:

1. Obtuvimos un entendimiento del proceso implementado por el Fideicomiso para la revisión de las valuaciones, así como la metodología utilizada para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros, que incluye la participación de valuadores externos.
2. Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.
3. Con la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor razonable de los instrumentos financieros a través de la determinación de un valor estimado con un cálculo alternativo.
4. Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de

C.V. (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

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

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

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

conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

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

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otras cuestiones

Los estados financieros separados del Fideicomiso Irrevocable No. 5786 al 31 de diciembre de 2024 y por el periodo inicial de operaciones del 22 de marzo al 31 de diciembre de 2024, fueron auditados por otros auditores, quienes, con fecha del 11 de abril de 2025, emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.



KPMG Cárdenas Dosal S. C.

L. C. C. Omar Buendía Ruíz

Ciudad de México, a 28 de abril de 2026.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	58,409,000	18,254,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	170,000	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	58,579,000	18,254,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	58,579,000	18,254,000
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	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	104,280,000	86,992,000
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	104,280,000	86,992,000
Total de activos	162,859,000	105,246,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	66,000	232,000
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	66,000	232,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	66,000	232,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
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	66,000	232,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	147,557,000	97,743,000
Utilidades acumuladas	15,236,000	7,271,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	162,793,000	105,014,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	162,793,000	105,014,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	162,859,000	105,246,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	0	0	0	0
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	0	0	0	0
Gastos de administración y mantenimiento	1,376,000	539,000	407,000	(35,000)
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(1,376,000)	(539,000)	(407,000)	35,000
Ingresos financieros	9,514,000	7,869,000	2,723,000	6,535,000
Gastos financieros	173,000	59,000	45,000	20,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	7,965,000	7,271,000	2,271,000	6,550,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	7,965,000	7,271,000	2,271,000	6,550,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	7,965,000	7,271,000	2,271,000	6,550,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0	0	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- 12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024- 12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025- 12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024- 12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	7,965,000	7,271,000	2,271,000	6,550,000
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	0	0	0	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	0	0	0	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	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	7,965,000	7,271,000	2,271,000	6,550,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	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- 12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024- 12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	7,965,000	7,271,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	(361,000)	(79,000)
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	(17,288,000)	(86,992,000)
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(170,000)	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(166,000)	232,000
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	0	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)	(17,985,000)	(86,839,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(10,020,000)	(79,568,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	361,000	79,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(9,659,000)	(79,489,000)
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025- 12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024- 12-31
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	0	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
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	0	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	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	49,814,000	97,743,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	49,814,000	97,743,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	40,155,000	18,254,000
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	40,155,000	18,254,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	18,254,000	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	58,409,000	18,254,000

[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	97,743,000	7,271,000	0	0	105,014,000	0	105,014,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	7,965,000	0	0	7,965,000	0	7,965,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	7,965,000	0	0	7,965,000	0	7,965,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	49,814,000	0	0	0	49,814,000	0	49,814,000
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	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	49,814,000	7,965,000	0	0	57,779,000	0	57,779,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	147,557,000	15,236,000	0	0	162,793,000	0	162,793,000

[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	7,271,000	0	0	7,271,000	0	7,271,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	7,271,000	0	0	7,271,000	0	7,271,000
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	97,743,000	0	0	0	97,743,000	0	97,743,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	97,743,000	7,271,000	0	0	105,014,000	0	105,014,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	97,743,000	7,271,000	0	0	105,014,000	0	105,014,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	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	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	58,409,000	18,254,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	58,409,000	18,254,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	58,409,000	18,254,000
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	170,000	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	170,000	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	170,000	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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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
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	104,280,000	86,992,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	104,280,000	86,992,000
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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
Otras cuentas por pagar a corto plazo	66,000	232,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	66,000	232,000
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	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	162,859,000	105,246,000
Pasivos	66,000	232,000
Activos (pasivos) netos	162,793,000	105,014,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	58,579,000	18,254,000
Pasivos circulantes	66,000	232,000
Activos (pasivos) circulantes netos	58,513,000	18,022,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025- 12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024- 12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025- 12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024- 12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	0	0	0	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	0	0	0	0
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	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	1,376,000	539,000	407,000	(35,000)
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	1,376,000	539,000	407,000	(35,000)
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	2,868,000	1,288,000	664,000	422,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	4,353,000	6,089,000	1,454,000	6,089,000
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	361,000	73,000	292,000	24,000
Otros ingresos financieros	1,932,000	419,000	313,000	0
Total de ingresos financieros	9,514,000	7,869,000	2,723,000	6,535,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
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	173,000	59,000	45,000	20,000
Total de gastos financieros	173,000	59,000	45,000	20,000
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]

A continuación, se describen las modificaciones a las NIIF aplicables al Fideicomiso, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2023:

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas aclaran:

- Lo que se entiende por derecho a diferir una liquidación
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa
- Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectan su clasificación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicado retrospectivamente.

Impacto de la aplicación de la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

A la fecha de emisión de los estados financieros el Fideicomiso ha evaluado el impacto de la norma.

La Administración evaluó el impacto total de esta norma. Hasta ahora, se concluye que no hay afectación debido a que a la fecha de emisión de los estados financieros, los pasivos del fideicomiso están debidamente clasificados y son de cuentas por pagar por servicios prestados al Fideicomiso.

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

Estimaciones y juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de los estados financieros del fideicomiso requiere que la Administración realice juicios, estimaciones contables significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos reconocidos, así como la revelación de pasivos contingentes, al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales

estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en periodos futuros un ajuste significativo al valor en libros del activo o del pasivo afectado.

i. Juicios

Clasificación corriente y no corriente

El fideicomiso presenta los activos y pasivos en el Estado de Situación Financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- La Compañía clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

ii. Estimaciones contables y supuestos significativos

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. El Fideicomiso basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

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

Para información a revelar sobre gastos generales y administrativos ver: *[800500] Notas – Lista de notas – Información a revelar sobre gastos* de este Reporte.

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

No aplica.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

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

Los estados financieros y sus notas fueron autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2026 por David León García y Mauricio Rangel Laisequilla en su carácter de Delegados Fiduciarios del Fideicomiso 5786, constituido en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bases de presentación

(a) **Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

(b) **Bases de medición**

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el International Accounting Standards Board (IASB) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards, las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas, en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones de este. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o “\$”, se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a “Dólares”, se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

(c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos (“\$”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

(d) Instrumentos financieros a valor razonable

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

(e) Activos y Pasivos Financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su

modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para los créditos y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

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

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

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

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
--	--

Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y Equivalentes de Efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales y depósitos bancarios a plazo, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de fideicomiso. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(h) Patrimonio

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

(i) Costos de emisión

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.

(j) Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

(k) Gastos

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

- Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

(l) ***Pagos anticipados***

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

(m) ***Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos***

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(n) ***Obligaciones fiscales***

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

(o) ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. 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 con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(p) ***Estado de Flujo de efectivo***

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025 fue preparado bajo el método indirecto.

(q) **Contingencias**

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Durante el periodo correspondiente al tercer trimestre de 2025, no se celebraron financiamientos en favor del Fideicomiso.

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

No aplica

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

El efectivo y equivalente de efectivo, al 31 de diciembre de 2025 se integran de la siguiente manera:

Institución	Saldo	Tipo de operación
Banco Actinver, S.A.-980	1,151,624	Instrumentos de deuda
Banco Actinver, S.A.-832	57,257,483	Instrumentos de deuda
Saldo en bancos	2	Efectivo
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$58,409,109	

De acuerdo con el contrato del Fideicomiso, el Fiduciario se encuentra facultado para invertir los montos en pesos o dólares depositados en las cuentas del Fideicomiso en cualquiera de los instrumentos permitidos.

Las Inversiones en Moneda Nacional corresponden a aquellas inversiones temporales invertidas en pagares bancarios, instrumentos gubernamentales emitidos por el Gobierno Federal, o en Sociedades de Inversión en plazos no mayores a 28 días y se realizarán en la misma moneda en la que estén denominados los recursos líquidos del Fideicomiso.

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

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2025 fue preparado bajo el método indirecto.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la administración del Fideicomiso no tiene conocimiento de alguna contingencia que pueda tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

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

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Para una descripción de Contingencias ver: “[110000] Información general sobre estados financieros – Bases de preparación – r. Contingencias” de este Reporte.

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

No aplica.

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

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso no cuenta con créditos vigentes a la fecha, por lo que no existe riesgo de crédito.

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

No aplica.

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]

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

A la fecha el Fideicomiso no ha realizado Distribución alguna conforme al Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo aquellos montos distribuidos por cualquier Vehículo de Inversión al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso) tal como se prevé en el Contrato de Fideicomiso.

Todos los pagos a los Tenedores se realizarán por medio de transferencia electrónica a través de Indeval

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]

No aplica.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros no se tienen eventos posteriores que requieran ser revelados, adicionales a los mencionados anteriormente.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los principales gastos de administración, asesoría e inversión al 31 de diciembre de 2025 que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

Gastos de administración

Gastos y honorarios de asesores	\$1,375,516
---------------------------------	-------------

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

No aplica.

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]

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses bancarios por \$2,868,311.

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

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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]

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Administrador y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Administrador sobre una base continua.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

i) **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas financieras en las que se puede incurrir debido a los cambios en los precios de variables del mercado, tales como tasas de intereses y tipos de cambio de moneda extranjera. Uno de los objetivos del Fideicomiso es manejar y controlar las exposiciones a estos tipos de riesgos dentro de parámetros aceptables.

a) **Riesgo de tipo de cambio**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene activos en un Instrumento de deuda, en Pesos mexicanos, por lo que no está expuesto al riesgo de tipo de cambio.

b) **Riesgo de los precios**

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones que mantiene en su portafolio están expuestas a riesgos de cambios volátiles. La política del Fideicomiso para administrar riesgo de precios se realiza mediante la diversificación eficiente y cuidadosa selección de las inversiones en títulos de capital, con el objetivo de maximizar los rendimientos para los tenedores de los certificados bursátiles.

ii) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota "Efectivo y Equivalentes". El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

iii) **Riesgo de liquidez**

Tras la disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la Nota "Patrimonio", el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de

liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

iv) Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.

v) Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como

proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

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

No aplica.

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

Para información a revelar sobre gastos generales y administrativos ver: [800500] Notas – Lista de notas – Información a revelar sobre gastos” de este Reporte.

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

Bases de presentación

(a) **Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

(b) **Bases de medición**

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el International Accounting Standards Board (IASB) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards, las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas, en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones del mismo. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o “\$”, se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a “Dólares”, se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

(c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos (“\$”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

(d) Instrumentos financieros a valor razonable

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen

(e) Activos y Pasivos Financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

Fideicomiso;

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

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

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

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

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y Equivalentes de Efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales y depósitos bancarios a plazo, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de fideicomiso. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(h) Patrimonio

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

(i) Costos de emisión

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.

(j) Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

(k) Gastos

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son:

honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

-Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

(l) Pagos anticipados

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

(m) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(n) Obligaciones fiscales

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

(o) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. 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 con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(p) Estado de Flujo de efectivo

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2025 fue preparado bajo el método indirecto.

(q) Contingencias

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

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable, estén sujetos al pago del IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso. El Fiduciario podrá asumir ante las autoridades fiscales competentes, la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento LIVA, así como para que el Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

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

No aplica.

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]

No aplica.

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

No aplica

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

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. 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 con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

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]

No aplica.

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]

I. El 25 de marzo de 2024, llevó a cabo la emisión y oferta pública de 52,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados certificados de capital de desarrollo (CKD's), con precio de colocación de \$100 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$5,200,000.00 liquidado el 27 de marzo de 2024. Los recursos de la emisión fueron utilizados para el pago de los gastos de colocación y constitución de la reserva para gastos de mantenimiento.

II. El 14 de mayo de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo la primera colocación adicional y oferta pública de 470,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados certificados de capital de desarrollo (CKD's), con precio de colocación de \$100 cada uno; el monto total de la emisión fue de \$47,000,000.00.

Los recursos que se obtuvieron de la Primera Colocación Adicional se destinaron para realizar Pagos del Fideicomiso consistentes en la suscripción y aportación inicial en el Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II.

III. El 16 de Julio de 2024, el Fideicomiso realizó la segunda colocación adicional y oferta pública de 500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados certificados de capital de desarrollo (CKD's) con precio de colocación de \$100 cada uno, el monto total de la emisión fue de \$50,000,000.

Los recursos obtenidos de la Segunda Colocación Adicional fueron utilizados para realizar Pagos del Fideicomiso consistentes en una aportación de capital al Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II conforme a sus requerimientos de capital.

IV. El 23 de Julio de 2025, el Fideicomiso realizó la tercera colocación adicional y oferta pública de 500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados certificados de capital de desarrollo (CKD's) con precio de colocación de \$100 cada uno, el monto total de la emisión fue de \$50,000,000.

Los recursos obtenidos de la Tercera Colocación Adicional fueron utilizados para realizar Pagos del Fideicomiso consistentes en una aportación de capital al Fondo Subyacente denominado Beel Sustainable Credit II conforme a sus requerimientos de capital.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total del Patrimonio del Fideicomiso ascendía a \$162,793,902 mismos que se integran de la siguiente manera:

Descripción	Precio por Certificado	Certificados	Al 31 de diciembre 2025
Emisión de certificados bursátiles	\$100	52,000	5,200,000
Gastos de emisión			(4,072,901)
Primera Emisión Adicional de Certificados Serie A	\$100	470,000	47,000,000
Gastos de Emisión			(198,780)
Segunda Emisión Adicional de Certificados Serie A	\$100	500,000	50,000,000
Gastos de Emisión			(185,800)
Tercera Emisión Adicional de Certificados Serie A	\$100	500,000	50,000,000
Gastos de Emisión			(185,800)
Resultados Acumulados			7,271,153
Ingresos por intereses bancarios			2,868,311
Cambio valor razonable de inversiones al vencimiento			360,570
Cambio en el Valor Razonable en Fondos Subyacentes			4,353,375
Otros ingresos			1,932,242
Utilidad (pérdida) en Venta de Valores			93
Gastos de administración			(1,375,516)
Gastos financieros			(173,045)
Total			\$ 162,793,902

Al 31 de diciembre de 2025, la participación de los tenedores y de los Fideicomitentes en segundo lugar es como se muestra a continuación:

*Tenedores	100%	162,793,902
Total	100%	\$ 162,793,902

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los tenedores. Solo se harán distribuciones a los tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, los agentes estructuradores conjuntos y sus subsidiarias y afiliadas, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo el fiduciario respecto de los pagos que deba efectuar con cargo al patrimonio del fideicomiso conforme a lo previsto en el contrato de fideicomiso. En caso de que no existan recursos suficientes en el patrimonio del fideicomiso para hacer distribuciones conforme a los certificados bursátiles, los tenedores no tendrán derecho contra el fideicomitente, el administrador, el representante común, el fiduciario, el intermediario colocador, los agentes estructuradores conjuntos o sus subsidiarias o afiliadas, para el pago de cualesquiera cantidades. asimismo, en caso de que el patrimonio del fideicomiso sea liquidado después de un evento de liquidación, los tenedores podrían verse obligados a recibir activos no líquidos transferidos del patrimonio del fideicomiso.

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]

Tras la disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la Nota "Patrimonio", el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

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]

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas financieras en las que se puede incurrir debido a los cambios en los precios de variables del mercado, tales como tasas de intereses y tipos de cambio de moneda extranjera. Uno de los objetivos del Fideicomiso es manejar y controlar las exposiciones a estos tipos de riesgos dentro de parámetros aceptables.

a) Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene activos en un Instrumento de deuda, en Pesos mexicanos, por lo que no está expuesto al riesgo de tipo de cambio.

b) Riesgo de los precios

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones que mantiene en su portafolio están expuestas a riesgos de cambios volátiles. La política del Fideicomiso para administrar riesgo de precios se realiza mediante la diversificación eficiente y cuidadosa selección de las inversiones en títulos de capital, con el objetivo de maximizar los rendimientos para los tenedores de los certificados bursátiles.

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]**

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

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]

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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]

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un

evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

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

No aplica.

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

No aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Al cierre del periodo que se reporta, no existen operaciones con personas relacionadas ni conflictos de interés.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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]**

No aplica.

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]**

Bases de presentación

(a) Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

(b) Bases de medición

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el International Accounting Standards Board (IASB) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards, las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas, en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones de este. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o "\$", se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a "Dólares", se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

(c) ***Moneda funcional y de informe***

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

(d) ***Instrumentos financieros a valor razonable***

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

(e) ***Activos y Pasivos Financieros***

i. ***Reconocimiento y medición inicial***

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con

cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para los créditos y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales,

mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

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

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

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

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(f) **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales y depósitos bancarios a plazo, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de fideicomiso. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

(g) **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(h) **Patrimonio**

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

(i) **Costos de emisión**

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.

(j) **Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles**

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

(k) **Gastos**

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son:

honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

-Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

(l) Pagos anticipados

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

(n) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(o) Obligaciones fiscales

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

(p) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. 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 con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(q) Estado de Flujo de efectivo

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2025 fue preparado bajo el método indirecto.

(r) **Contingencias**

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

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable, estén sujetos al pago del IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso. El Fiduciario podrá asumir ante las autoridades fiscales competentes, la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento LIVA, así como para que el Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Diciembre 2025
Honorarios Valuador	58,000
Valuación CKDs PIP	7,715
	<u>\$ 65,715</u>

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 el fideicomiso no tiene cuentas por cobrar.

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

	Diciembre 2025
Ingresos	
Ingresos por intereses bancarios	2,868,311
Otros Ingresos	1,932,242
Utilidad (Pérdida) en Venta de Valores	93
Cambio Valor Razonable Inversiones al Vencimiento	360,570
Cambio en el Valor Razonable en Fondos Subyacentes	4,353,375
Total de Ingresos	9,514,591
Gastos	
Gastos de Administración	1,375,516
Gastos Financieros	173,045
Total de Gastos	1,548,561
Utilidad (Pérdida) Neta	\$ 7,966,030

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Administrador y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores que garantizan principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Administrador sobre una base continua.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

i. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas financieras en las que se puede incurrir debido a los cambios en los precios de variables del mercado, tales como tasas de intereses y tipos de cambio de moneda extranjera. Uno de los objetivos del Fideicomiso es manejar y controlar las exposiciones a estos tipos de riesgos dentro de parámetros aceptables.

a) Riesgo de tipo de cambio

Parte de las inversiones del Fideicomiso, y los ingresos recibidos con respecto a dichas Inversiones, estarán denominados en moneda extranjera. En consecuencia, los cambios en las equivalencias de estas divisas extranjeras respecto al peso mexicano (moneda funcional del Fideicomiso) pueden afectar el valor de las Inversiones en portafolio del Fideicomiso.

b) Riesgo de los precios

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones que mantiene en su portafolio están expuestas a riesgos de cambios volátiles. La política del Fideicomiso para administrar riesgo de precios se realiza mediante la diversificación eficiente y cuidadosa selección de las inversiones en títulos de capital, con el objetivo de maximizar los rendimientos para los tenedores de los certificados bursátiles.

ii. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la Nota “Efectivo y Equivalentes”. El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

iii. Riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la Nota “Patrimonio”, el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

iv). Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.

v). Valor razonable de los instrumentos financieros

Mediciones de valor razonable

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable, estén sujetos al pago del IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso. El Fiduciario podrá asumir ante las autoridades fiscales competentes, la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento LIVA, así como para que el Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

Activos netos [bloque de texto]

No aplica.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Bases de presentación

(a) ***Declaración sobre cumplimiento***

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

(b) ***Bases de medición***

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el International Accounting Standards Board (IASB) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards, las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas, en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones de este. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a Pesos o "\$", se trata de Pesos mexicanos y cuando se hace referencia a "Dólares", se trata de Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fideicomiso elaboró su estado de resultado integral bajo el criterio de clasificación con base en función de partidas la cual tiene como característica fundamental separar los costos y gastos.

(c) ***Moneda funcional y de informe***

Los estados financieros adjuntos se presentan en Pesos mexicanos ("\$\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

(d) ***Instrumentos financieros a valor razonable***

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

(e) **Activos y Pasivos Financieros**

i. *Reconocimiento y medición inicial*

Los instrumentos de deuda inicialmente se reconocen cuando estos se originan.

Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

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

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

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

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(f) **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales y depósitos bancarios a plazo, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de fideicomiso. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

(g) **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(h) **Patrimonio**

El Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

(i) ***Costos de emisión***

Los costos de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se disminuyen del patrimonio del fideicomiso.

(j) ***Distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles***

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

(k) ***Gastos***

Los gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

-Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

(l) ***Pagos anticipados***

Incluye principalmente anticipos a proveedores de servicios pagados por anticipado, los cuales se van amortizando conforme la vigencia del servicio.

(n) ***Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos***

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

(o) **Obligaciones fiscales**

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el intermediario financiero, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

(p) **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. 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 con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(q) **Estado de Flujo de efectivo**

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con el resultado del ejercicio, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por el ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2025 fue preparado bajo el método indirecto.

(r) **Contingencias**

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

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]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

No aplica.

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]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Para una descripción del Efectivo y equivalentes de efectivo ver: “[110000] Información general sobre estados financieros – Bases de preparación – f. Efectivo y Equivalentes de Efectivo” y [800500] Notas – Listas de notas - Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo” de este Reporte.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

Corresponden al pago de la totalidad del efectivo distribuible que efectivamente se haya distribuido a los tenedores de los certificados bursátiles, los cuales corresponden a recursos recibidos como resultado de cualquier desinversión, recursos fiduciarios adicionales, en su caso, y cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el contrato de Fideicomiso.

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 gastos se clasifican atendiendo a su naturaleza conforme la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y lo establecido en el contrato de Fideicomiso y se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devenguen.

- Gastos de mantenimiento

Son erogaciones necesarias para el mantenimiento de la emisión y colocación de los certificados bursátiles, incluyendo: registros en la Bolsa Institucional de Valores y en el Registro Nacional de Valores, así como aquellos que son directos, indispensables y necesarios para cumplir las disposiciones legales aplicables, como son: honorarios del Fiduciario, del representante común, asesores fiscales, auditor externo, valuador independiente; incurridos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso.

- Gastos de inversión

Son aquellos que se erogan para llevar a cabo, mantener y monitorear las inversiones y coinversiones, así como las desinversiones, incluyen entre otros: la comisión de administración, honorarios y gastos legales, de asesores financieros, fiscales y contables, la celebración de los contratos de inversión y desinversión, y otros gastos relacionados con la ejecución, monitoreo y mantenimiento de las inversiones.

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]

Mediciones de valor razonable

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de elementos distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los elementos para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

El valor razonable de las inversiones del Fideicomiso se encuentra implícitamente expuesto a los riesgos y condiciones de mercado que le afectan directamente a las inversiones en las que invierte el Fideicomiso de manera global y local (que no sean los derivados del riesgo crediticio, de la tasa de interés o del tipo de cambio), por ejemplo, modificaciones a la regulación por parte del gobierno de un país, comportamiento de las industrias, región en la que se encuentran las entidades, concentración de operaciones tanto en clientes como proveedores, comportamiento de los mercados financieros, entre otros, los cuales corresponden a factores externos que están fuera del control de la administración del Fideicomiso.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros

para obtener flujos de efectivo contractuales; y

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

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

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

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

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos Instrumentos Financieros. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un Instrumento Financiero en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los instrumentos financieros que integran el fideicomiso han sido clasificados y serán medidos a valor razonable, debido a que se trata de un fideicomiso de inversión y los administradores e inversionistas miden su desempeño por su valor razonable.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un instrumento financiero basado en la mejor información disponible.

Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

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 adjuntos se presentan en Pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presenta dichos estados financieros.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica.

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 y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. 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 con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

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 Fideicomiso ha clasificado los certificados bursátiles como instrumentos de patrimonio, debido a que confieren a los tenedores los certificados bursátiles el derecho a participar en una parte de los rendimientos, productos y, en su caso, al valor residual de los bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, mismos que pueden ser variables, inciertos e, inclusive, no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por la aportación inicial, los recursos derivados de la emisión de los certificados bursátiles, gastos de emisión, así como los resultados del periodo.

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]

No aplica.

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]

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

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]

No aplica.

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]

No aplica.

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]

Las cuentas por pagar representan las obligaciones del Fideicomiso por concepto de servicios profesionales, tales como: asesoría legal y fiscal, auditoría externa, proveedor de precios y servicios contables, entre otros. Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos [bloque de texto]

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva.

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 con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

**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]**

No aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en [800500] Notas - Lista de Notas y [800600] Notas - Lista de Políticas Contables

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.